

HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____ 2024

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție:

„Clădire cu destinația de spațiu comercial și birouri” intravilanul Municipiului Arad,
cartier Aurel Vlaicu, str. Poetului 20A și 22 județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 332711
și 312211-Arad, Proprietari/dezvoltatori: Bocsă Adelaide – Loredana, Bocsă Eduard Andreeas,
Bocsă Hilde Erica, Proiectant general: S.C. Stacons S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 36896/22.04.2024,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 35722/A5/22.04.2024, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 36897/22.04.2024, a Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 19/22.04.2024,

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Cu respectarea art. 25 alin. (1), art. 32 alin. (1) lit. c), art. 47 și art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Conform art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Potrivit Ordinului nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000 al Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului,

Constatând că sunt îndeplinite procedurile prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (6) lit. c), alin. (7) lit. k), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
HOTĂRÂRE

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investiție: „Clădire cu destinația de spațiu comercial și birouri”, Municipiul Arad, cartier Aurel Vlaicu, Str. Poetului 20A și 22 județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 332711 și 312211 – Arad, conform documentației anexate, conform anexelor 1 (cu anexele 1.1.-1.3.) și 2 (cu anexele 2.1.-2.7.), care fac parte din prezenta hotărâre, cum după urmează:

Anexa 1 – Parte scrisă

- 1.1. Memoriu de prezentare
- 1.2. Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.
- 1.3. Plan de acțiune

Anexa 2 – Parte desenată

- 2.1. Încadrarea în teritoriu
- 2.2. Situația existentă

- 2.3. Reglementări urbanistice
- 2.4. Reglementări - echipare edilitară
- 2.5. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.6. Mobilare urbanistică
- 2.7. Ilustrare urbanistică

Art. 2 Planul Urbanistic Zonal se aprobă cu respectarea condițiilor impuse prin avize, inclusiv avizul arhitectului – șef, și cu următoarele date generale:

2.1. Proprietari/dezvoltatori: BOCSA ADELAIDE–LOREDANA, BOCSA EDUARD ANDREEAS și BOCSA HILDE ERICA;

2.2. Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect Paul Dorin P. CRAINIC, pr.nr. 54/2021;

2.3. Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 332711 și 312211 - Arad, au categoria de folosință curți-construcții în intravilan și constituie proprietatea privată a BOCSA ADELAIDE – LOREDANA, BOCSA EDUARD ANDREEAS și BOCSA HILDE ERICA, măsurând o suprafață totală de de 411 mp (227mp + 184mp), în prezent existând construcții pe fiecare lot în suprafață de 99 mp + 87mp.

2.4. La momentul depunerii documentației pentru autorizarea obiectivelor propuse prin prezenta documentație de urbanism, se vor prezenta C.F. nr. 332711 și 312211 - Arad libere de construcții.

2.5. Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor etc.

2.6. Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea. Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

2.7. Investitorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor branșamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22 lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

2.8. Proprietarul/dezvoltatorul ansamblului predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentele imobilelor, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială

2.9. Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Art. 3 Se însușesc Rapoartele informării și consultării publicului nr. 51.423/2023 și nr. ad. 25.020/2024, conform anexelor 3 – 4, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 5 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiari BOCSA ADELAIDE – LOREDANA, BOCSA EDUARD ANDREEAS, și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

Art. 6 Prezenta hotărâre se comunică prin grija Arhitectului-Șef – Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, în termen de 15 zile după aprobarea de către consiliul local, Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE și, în format electronic, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
PRIMAR
Nr. 36896/22.04.2024

REFERAT DE APROBARE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Clădire cu destinația de spațiu comercial și birouri”
intravilanul Municipiului Arad, cartier Aurel Vlaicu, str. Poetului 20A și 22 județul Arad
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 332711 și 312211-Arad
Proprietari/dezvoltatori: BOCSA ADELAIDE – LOREDANA, BOCSA EDUARD ANDREEAS,
BOCSA HILDE ERICA
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

Proprietari/dezvoltatori: BOCSA ADELAIDE – LOREDANA, BOCSA EDUARD ANDREEAS și
BOCSA HILDE ERICA;
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect Paul Dorin
P. CRAINIC, pr.nr. 54/2021;

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 93677/16.11.2023 și completările înregistrate cu nr. 2437 din 11.01.2024, respectiv nr. 23325 din 18.03.2024, de către BOCSA ADELAIDE – LOREDANA, BOCSA EDUARD ANDREEAS și BOCSA HILDE ERICA;
- raportul de specialitate nr. 36897/22.04.2024 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr. 35722/A5/22.04.2024, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr. 19/22.04.2024 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1357 din 04.08.2022 se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 332711 și 312211- Arad, au categoria de folosință curți-construcții în intravilan și constituie proprietatea privată a BOCSA ADELAIDE – LOREDANA, BOCSA EDUARD ANDREEAS și BOCSA HILDE ERICA măsurând o suprafață totală de 411 mp (227mp + 184mp), în prezent există construcții pe fiecare lot în suprafață de 99 mp + 87mp.

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal, cu următoarele reglementări urbanistice:

- realizarea documentației de urbanism și amenajarea teritoriului „Clădire cu destinația de spațiu comercial și birouri ” pe parcelele identificate prin C.F. nr. 332711 și 312211-Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se vor reglementa din punct de vedere urbanistic parcelele identificate prin C.F. nr. 332711 și 312211- Arad, în vederea edificării unei subzone funcționale de servicii și comerț cu funcțiuni complementare. Amplasamentul studiat este încadrat conform PUG Arad în UTR. 19 și 20 zonă predominant rezidențială.

Principalii indici urbanistici sunt:

P.O.T. maxim admis: 68,86%;

C.U.T. maxim admis: 0,90.

Regimul maxim de înălțime:

Regimul de înălțime maxim propus este P cu înălțimea maximă a obiectivului de 6,00 m, respectiv cota absolută maximă de 116,12 m (110,12 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 6,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 24873/13.09.2023.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Clădire cu destinația de spațiu comercial și birouri ”, Municipiul cartier Aurel Vlaicu, str. Poetului 20A și 22 județul Arad, parcelele identificate prin C.F. nr. 332711 și 312211-Arad îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al municipiului Arad.

p. P R I M A R
Calin Bibart
V I C E P R I M A R
Lazăr Faur

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
DIRECŢIA CONSTRUCŢII ŞI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 36897/22.04.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentaţiei de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Clădire cu destinaţia de spaţiu comercial şi birouri”
intravilanul Municipiului Arad, cartier Aurel Vlaicu, str. Poetului 20A şi 22 judeţul Arad
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 332711 şi 312211-Arad
Proprietari/dezvoltatori: BOCSA ADELAIDE – LOREDANA, BOCSA EDUARD ANDREEAS,
BOCSA HILDE ERICA
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

- Proprietari/dezvoltatori: BOCSA ADELAIDE – LOREDANA, BOCSA EDUARD ANDREEAS şi BOCSA HILDE ERICA;
- Proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect Paul Dorin P. CRAINIC, pr.nr. 54/2021;

Încadrarea în localitate

Imobilul - terenul este situat în partea nord vestică a intravilanului Municipiului Arad în cartierul Aurel Vlaicu, str. Poetului 20A şi 22.

Situaţia juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncţionalizare sunt identificate prin C.F. nr. 332711 şi 312211- Arad, au categoria de folosinţă curţi-construcţii în intravilan şi constituie proprietatea privată a BOCSA ADELAIDE – LOREDANA, BOCSA EDUARD ANDREEAS şi BOCSA HILDE ERICA măsurând o suprafaţă totală de 411 mp (227mp + 184mp), în prezent există construcţii pe fiecare lot în suprafaţă de 99 mp + 87mp.

La momentul depunerii documentaţiei pentru autorizarea obiectivelor propuse prin prezenta documentaţie de urbanism, se vor prezenta C.F. nr. 332711 şi 312211- Arad libere de construcţii.

Situaţia existentă

Prin documentaţia P.U.Z. şi R.L.U. se vor reglementa din punct de vedere urbanistic parcelele

identificate prin C.F. nr. 332711 şi 312211- Arad, în vederea edificării unei subzone funcţionale de servicii şi comerţ cu funcţiuni complementare. Amplasamentul studiat este încadrat conform PUG Arad în UTR. 19 şi 20 zonă predominant rezidenţială.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord:** teren proprietate privată, str. Poetului nr. 22A identificat în extrasul CF 319624-Arad;
- la vest:** teren proprietate publică, str. Poetului, identificat în extrasul CF nr. 355924;
- la est:** terenuri, identificate în CF nr. 359588 și CAD 5420 respectiv CAD 5419;
- la sud:** teren proprietate privată, , str. Poetului nr. 20;

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de edificare a unei subzone funcționale de comerț și servicii cu regim de înălțime maxim P (parter).

Scopul documentației de urbanism PUZ este de stabilire a regulilor urbanistice privind dezvoltarea zonei stabilite ca reglementare prin Avizul de Oportunitate nr. 24 din 30.05.2023, de definire a suprafețelor edificabile la nivelul întregii zone de reglementare, în conformitate cu prevederile PUG aprobat prin HCLM 588/2023. De asemenea prin documentație se stabilesc și detalierea modului de construire, a înălțimii maxime admise, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament, distanțe față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, rezolvarea spațiilor pentru parcare, a utilităților necesare, acceselor pietonale, carosabile, acceselor pentru utilajele de stingere a incendiilor și colectarea deșeurilor menajere cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate.

Funcțiunea principală:

funcțiunea dominantă: funcțiuni de servicii și comerț- clădire cu destinația de spațiu comercial și birouri;

Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:

construcții pentru circulația auto, platforme carosabile/parcaje și drumuri;
zone pietonale;
amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească;
zone verzi amenajate și de agrement, cu rol decorativ, recreere și de protecție;

Utilizări admise cu condiții:

Toate tipurile de obiective propuse prin RLU cu condiția asigurării zonelor verzi necesare (total suprafață teren reglementat) în conformitate cu HCLM Arad 572/2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Utilizări interzise:

activități industriale, poluante, sau altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat.
funcțiuni destinate locuirii.
funcțiuni de depozitare deșeuri, depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice.

Interdicții temporare:

- alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU.

Zonificare funcțională:

Co - funcțiune predominantă – spațiu comercial și birouri

S - subzone funcționale - funcțiuni complementare

C - subzonă căi de comunicație

Cc- subzonă căi de comunicație în incintă

P - subzonă amenajări parcare

Sp- subzonă spații verzi amenajate

Te- culoar tehnico-edilitar

Indicatori urbanistici maximi propuși:

P.O.T. maxim admis: 68,86%;

C.U.T. maxim admis: 0,90.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este P cu înălțimea maximă a obiectivului de 6,00 m, respectiv cota absolută maximă de 116,12 m (110,12 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 6,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 24873/13.09.2023.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Aliniamentele minime obligatorii ale perimetrului constructibil ale construcțiilor din cadrul parcelei este stabilit în conformitate cu planșa *03 URB Reglementări urbanistice* împreună cu amenajări de platforme carosabile, parcaje, zone verzi dar și cu amenajări peisagere de aliniament.

Retrageri ale maximumului edificabil față de limitele de proprietate:

Conform planșei anexă – „*03 URB Reglementări urbanistice*”.

Amplasare față de frontul stradal:

- La Vest – Retragerea limitei maximumului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este între 0,00 și 10,00 m .

Amplasare față de limitele laterale:

La Nord – Retragerea minimă a limitei maximumului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate de 0,00 m.

La Sud – Retragerea minimă a limitei maximumului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate de 0,00 m.

Amplasare față de limita posterioară:

- La Est – Retragerea limitei maximumului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este între 0,00 și 4,70 m .

Parcelarea:

Conform planșei anexă – „03 URB Reglementări urbanistice” terenul nu se va parcela.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Se vor prevedea spații verzi și plantate, cu rol decorativ sau de agrement în exteriorul clădirii – minim 15% pentru servicii și comerț avându-se în vedere prevederile HCLM Arad 572/2022 privind aprobarea *Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad*, pentru fiecare funcțiune în parte. Suprafața de spațiu verde amenajat se va calcula ponderat în raport cu funcțiunile alese pe teren în momentul realizării Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construire.

Conform planșei anexă „03 URB Reglementări urbanistice” se propune amenajarea a unei suprafețe de spații verzi măsurând 94 mp în incinta, respectiv 22,87%.

Parcaje:

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă. Pentru funcțiunea dominantă a parcelei, zonă de comerț și servicii, se vor realiza locuri de parcare avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea *Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare*.

Conform planșei anexă „03 URB Reglementări urbanistice” se propun min. 4 locuri de parcare în incintă.

Circulații și accese:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Deservirea rutieră a parcelei generatoare PUZ se va asigura din partea estică din strada Poetului.

Accesul la incinta propusă spre reglementare va avea o ampriză de 7,00 m.

Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată.

Circulația pietonală va fi asigurată prin realizarea de alei pietonale ce vor facilita accesul între obiectivele din incintă. Nu se impune amenajarea de piste de biciclete.

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

Utilități:

Se vor realiza branșamente la rețelele edilitare existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor.

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de

beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea. Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

Investitorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor bransamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22, lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Proprietarul/dezvoltatorul ansamblului predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentele imobilelor, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 1357 din 04.08.2022, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Termen valabilitate avize
	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	17742/07.11.2023	-
	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	323015/24.08.2023	-
	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	323016/24.08.2023	-
	Compania de Apă Arad S.A.	15944/31.07.2023	-
	O.C.P.I. Arad	PV 2286/2023	-
	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	59982/Z1/17.10.2023	-
	Comisia de Sistematizare a Circulației - Primăria Municipiului Arad	19462/Z1/16.03.2023	-
	E-Distribuție Banat S.A.	17888414/25.07.2023	24.08.2024
	Delgaz Grid S.A.	214311346/17.07.2023	17.07.2024
	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	134011/18.01.2023	18.01.2024
	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	404/08.08.2023	-
	Autoritate Aeronautică Civilă Română	24873/13.09.2023	13.09.2024
	Studiu Geotehnic	104/2023	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 28.11.2023, s-a emis Avizul Tehnic nr. 19/22.04.2024.

Având în vedere cele de mai sus, propunem ca documentația de urbanism să fie promovată spre analizare, dezbatere și decizie în ședința Consiliului Local.

**Arhitect Șef,
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu**

Șef serviciu,
arh. Ioana Floris Bărbătei

Consilier,
Căpriceană Gabriel Florin

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de BOCSA ADELAIDE – LOREDANA, BOCSA EDUARD ANDREEAS, BOCSA HILDE ERICA cu domiciliul în municipiul Arad, strada Poetului, nr. 20A, jud. Arad înregistrată cu nr. 93677 din 16.11.2023 și completările înregistrate cu nr. 2437 din 11.01.2024, respectiv nr. 23325 din 18.03.2024 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 19 din 22.04.2024

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Clădire cu destinația de spațiu comercial și birouri”
intravilanul Municipiului Arad, cartier Aurel Vlaicu, str. Poetului 20A și 22 județul Arad
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 332711 și 312211-Arad
Proprietari/dezvoltatori: BOCSA ADELAIDE – LOREDANA, BOCSA EDUARD ANDREEAS,
BOCSA HILDE ERICA
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

Proprietari/dezvoltatori: BOCSA ADELAIDE – LOREDANA, BOCSA EDUARD ANDREEAS și BOCSA HILDE ERICA;

Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect Paul Dorin P. CRAINIC, pr.nr. 54/2021;

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 332711 și 312211- Arad, au categoria de folosință curți-construcții în intravilan și constituie proprietatea privată a BOCSA ADELAIDE – LOREDANA, BOCSA EDUARD ANDREEAS și BOCSA HILDE ERICA măsurând o suprafață totală de 411 mp (227mp + 184mp), în prezent există construcții pe fiecare lot în suprafață de 99 mp + 87mp.

La momentul depunerii documentației pentru autorizarea obiectivelor propuse prin prezenta documentație de urbanism, se vor prezenta C.F. nr. 332711 și 312211- Arad libere de construcții.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

-la nord: teren proprietate privată, str. Poetului nr. 22A identificat în extrasul CF 319624-Arad;
-la vest: teren proprietate publică, str. Poetului, identificat în extrasul CF nr. 355924;
-la est: terenuri, identificate în CF nr. 359588 și CAD 5420 respectiv CAD 5419;
-la sud: teren proprietate privată, , str. Poetului nr. 20;

Prevederile P.U.G și R.L.U. aprobat anterior:

- UTR. nr. 19 și 20:
- Subzona Li20a – subzonă predominant rezidențială;
- regim de construire= ;

- funcțiuni dominante: zonă rezidențială ;
- H max = ;
- POT max = ;
- CUT max = ;
- retragerea minimă față de aliniament = ;
- retrageri minime față de limitele laterale = ;
- retrageri minime față de limitele posterioare = ;

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- **Funcțiunea principală:**
 - funcțiunea dominantă: funcțiuni de servicii și comerț- clădire cu destinația de spațiu comercial și birouri;
- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**
 - construcții pentru circulația auto, platforme carosabile/parcaje și drumuri;
 - zone pietonale;
 - amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească;
 - zone verzi amenajate și de agrement, cu rol decorativ, recreere și de protecție;
- **Utilizări admise cu condiții:**
 - Toate tipurile de obiective propuse prin RLU cu condiția asigurării zonelor verzi necesare (total suprafață teren reglementat) în conformitate cu HCLM Arad 572/2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.
- **Utilizări interzise:**
 - activități industriale, poluante, sau altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat.
 - funcțiuni destinate locuirii.
 - funcțiuni de depozitare deșeuri, depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice.
- **Interdicții temporare:**
 - alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU.

Zonificare funcțională:

- **Co - funcțiune predominantă – spațiu comercial și birouri**
 - **S - subzone funcționale - funcțiuni complementare**
 - **C - subzonă căi de comunicație**
 - **Cc- subzonă căi de comunicație în incintă**
 - **P - subzonă amenajări parcare**
 - **Sp- subzonă spații verzi amenajate**
 - **Te- culoar tehnico edilitar**

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim admis: 68,86%;
- C.U.T. maxim admis: 0,90.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este P cu înălțimea maximă a obiectivului de 6,00 m, respectiv cota absolută maximă de 116,12 m (110,12 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural

+ 6,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 24873/13.09.2023.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Conform planșei anexă – „03 URB Reglementări urbanistice”.

• Amplasare față de frontul stradal:

- La Vest – Retragerea limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este între 0,00 și 10,00 m .

• Amplasare față de limitele laterale:

- La Nord – Retragerea minimă a limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate de 0,00 m.

- La Sud – Retragerea minimă a limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate de 0,00 m.

• Amplasare față de limita posterioară:

- La Est – Retragerea limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este între 0,00 și 4,70 m .

Parcelarea:

Conform planșei anexă – „03 URB Reglementări urbanistice” terenul nu se va parcela.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Se vor prevedea spații verzi și plantate, cu rol decorativ sau de agrement în exteriorul clădirii – minim 15% pentru servicii și comerț avându-se în vedere prevederile HCLM Arad 572/2022 privind aprobarea *Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad*, pentru fiecare funcțiune în parte. Suprafața de spațiu verde amenajat se va calcula ponderat în raport cu funcțiunile alese pe teren în momentul realizării Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construire.

Conform planșei anexă „03 URB Reglementări urbanistice” se propune amenajarea a unei suprafețe de spații verzi măsurând 94 mp în incinta, respectiv 22,87%.

Parcaje:

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă. Pentru funcțiunea dominantă a parcelei, zonă de comerț și servicii, se vor realiza locuri de parcare avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea *Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare*.

Conform planșei anexă „03 URB Reglementări urbanistice” se propun min. 4 locuri de parcare în incintă.

Circulații și accese:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Deservirea rutieră a parcelei generatoare PUZ se va asigura din partea estică din strada Poetului. Accesul la incinta propusă spre reglementare va avea o ampriză de 7,00 m.

Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată.

Circulația pietonală va fi asigurată prin realizarea de alei pietonale ce vor facilita accesul între obiectivele din incintă. Nu se impune amenajarea de piste de biciclete.

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

Utilități:

Se vor realiza branșamente la rețelele edilitare existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor.

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea. Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

Investitorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor branșamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22, lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Proprietarul/dezvoltatorul ansamblului predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentele imobilelor, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 28.11.2023 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1³), actualizată) și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 1357 din 04.08.2022, emis de Primarul Municipiului Arad.

**Arhitect Șef,
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu**

Șef serviciu,
arh. Ioana Floris Bărbăței

Consilier,
Căpriceană Gabriel Florin

PMA-A5-14

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
NR.35722/A5/22.04.2024

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare s-a întocmit prezentul raport privind documentația:

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent - Construire clădire cu destinația de spațiu comercial și birouri

Proprietari/dezvoltatori: Bocșa Adelaide Loredana, Bocșa Hilde Erica și Bocșa Eduard
Amplasament – municipiul Arad, str.Poetului nr.20A și nr.22, CF 332711, CF 312211
Proiectant general - SC STACONS SRL, arh.RUR Crainic Dorin, proiect nr. 54/2021
Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul

1. Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:

La etapa 1 - intenția de elaborare a documentației P.U.Z

- prin adresa nr. 25020/23.03.2023 înregistrată la Primăria Municipiului Arad, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.
- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 24.04.2023;
- anunțul de intenție a fost afișat în data de 24.04.2023 pe panou amplasat pe parcela studiată;
- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data 08.05.2023 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost înregistrate sesizări în scris.

La etapa 2 – de elaborare a propunerilor PUZ și RLU aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 51423/2023, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.
- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 31.07.2023;
- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 31.07.2023 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 14.08.2023 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale

Au fost identificate părțile potențial interesate, care pot fi afectate de prevederile documentației de urbanism.

Au fost trimise scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației PUZ la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate din str.Poetului nr.20, nr.22A, nr.87A, Asociația de proprietari din str.Poetului nr.87B bl.P5, DIRECȚIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată la data de 23.08.2023 de proprietarul imobilului din str.Poetului nr.22A.

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare :

Prin adresa înregistrată cu nr.69964/30.08.2023 proprietarul imobilului din str.Poetului nr.22A, ne transmite următoarele:

”Întrucât vecinul din str.Poetului nr.22 vrea sa-si demoleze casa și apoi să o refacă, solicit ca frontonul casei să nu fie mai înalt de 2,3 m, iar peretele comun cu curtea mea pe lungime de 8m, să fie construit din BCA nu tablă și să nu fie mai înaltă de 2,4 m, deoarece o sa-mi ia lumina din curte.”

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 04.09.2023, pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.73134/08.09.2023 inițiatorul și elaboratorul documentației transmit următorul răspuns:

”Referitor la adresa nr.ad.69964/A5/04.09.2023 emisa de Primaria Municipiului Arad, privind sesizarea nr. 69964/30.08.2023 inregistrata la Primaria Municipiului Arad, va transmitem faptul ca inaltimea constructiei propuse prin P.U.Z. si R.L.U nu va fi mai mare decat constructia invecinata de la nr.22A, astfel consideram ca nu va fi afectata insoirirea.

Referitor la tipul materialelor din care va fi executata constructia, aceasta se va realiza din materiale omologate, conform normativelor de proiectare si constructie aflate in vigoare si se vor stabili la faza de intocmire proiect tehnic in vederea obtinerii autorizatiei de cosntruire. Constructia propusa respecta toti indicatorii urbanistici si normativele in vigoare si s-a corelat cu toate avizele de specialitate obtinute pana in prezent.”

Raspunsul a fost transmis contestatarului la data de 12.09.2023.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011 și va fi adus la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef serviciu	arh. Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		17.04.2024