

H O T Ă R Ă R E A Nr. _____
din _____ 2024

privind aprobarea documentației de urbanism

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

„ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE -
IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”,

Municipiul Arad, intravilan,

pe parcelele identificate prin C.F. nr. 314458 – Arad, C.F. nr. 314554 - Arad

Proprietar/Dezvoltator: S.C. CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L.,

Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatele de aprobare nr. 74919 / 02.09.2024 și nr. 88299 / 21.10.2024.

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 57880 / 02.09.2024, elaborat 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 rapoartele de specialitate nr. 74917 / 02.09.2024 și nr. 88064 / 18.10.2024 ale Arhitectului – Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Văzând Avizul tehnic al Arhitectului – Șef nr. 39 / 02.09.2024,

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 Ministerului 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 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: „ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE - IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”, Municipiul Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 314458 – Arad, C.F. nr. 314554 – Arad, măsurând o suprafață totală de 9.327,00 mp, conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. - 1.3) și 2 (cu anexele 2.1.- 2.8.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum 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. Plan de încadrare în zonă
- 2.2. Situația existentă
- 2.3. Reglementări urbanistice – zonificare
- 2.4. Posibilități de mobilare
- 2.5. Profil stradal
- 2.6. Reglementări edilitare
- 2.7. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.8. 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. Proprietar/dezvoltator: S.C. CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L.;
- 2.2. Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TUȚU Andreea, pr. nr. 312/2023;
- 2.3. Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 314458 – Arad, C.F. nr. 314554 - Arad și constituie proprietatea privată a proprietarului : S.C. CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L., măsoară o suprafață totală de 9.327,00 mp;
- 2.4. 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 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.;
- 2.5. 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;
- 2.5.1. 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 emitere a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități;

2.6. 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;

2.7. Proprietarul/dezvoltatorul zonei rezidențiale 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;

2.8. 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 rezidențiale, 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;

2.9. În cazul în care una dintre parcelele identificate prin extrasele C.F. nr. 314554 – Arad, C.F. nr. 314458 – Arad, respectiv C.F. nr. 364321 – Arad va fi înstrăinată, este necesar să se instituie servitute de trecere în favoarea parcelelor identificate prin C.F. nr. 314554 – Arad, respectiv C.F. nr. 314458 – Arad, pentru a fi asigurat accesul la drumul public;

Art. 3 Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 57880 din 02.09.2024, conform Anexei 3, care face 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 beneficiarul S.C CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L., 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. 88299 / 21.10.2024

REFERAT DE APROBARE – Ediția 1, Revizia 1
privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE -
IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”,
Municipiul Arad, intravilan,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 314458 – Arad, C.F. nr. 314554 - Arad
Proprietar/Dezvoltator: S.C. CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L.,
Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L.;
- Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TUȚU
Andreea, pr. nr. 312/2023

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 56672 din 27.06.2024, de către S.C. CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L., cât și completările solicitate depuse prin adresa nr. 66706/01.08.2024;

- rapoartele de specialitate nr. 74917/A5/ 02.09.2024 și nr. 88064/A5/ 18.10.2024, întocmite de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;

- raportul informării și consultării publicului nr. 57880 /A5/ 02.09.2024, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;

- avizul tehnic nr. 39 / 02.09.2024 al Arhitectului-Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1443 din 19.09.2023, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 314458 – Arad, C.F. nr. 314554 - Arad și constituie proprietatea privată a proprietarului : S.C. CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L., măsoară o suprafață totală de 9.327,00 mp (5.049,00 mp + 4,278,00 mp).

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

-, „ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE - IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”, Municipiul Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 314458 – Arad, C.F. nr. 314554 – Arad

Schimbări preconizate și rezultate așteptate:

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE - IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”, Municipiul Arad, intravilan, pe parcelele identificate

prin C.F. nr. 314458 – Arad, C.F. nr. 314554 - Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață totală de 9.327,00 mp.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 1,20.

Regimul de înălțime maxim propus:

-Zona rezidențială:

- Regim de înălțime maxim S/D+P+1E;
- Hmax coamă: 12,00 m;
- Hmax cornișă/atic: 9,00 m;
- Pentru anexe gospodărești: maxim P, cu Hmax coamă: 5,50 m și Hmax cornișă/atic: 3,00 m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 16860/31.07.2024.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE - IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”, Municipiul Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 314458 – Arad, C.F. nr. 314554 - Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

**p. PRIMAR
Calin Bibarț
VICEPRIMAR
Lazăr Faur**

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
Red./verif. LF/IB

Cod: PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
DIRECŢIA CONSTRUCŢII ŞI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 88064 /A5/ 18.10.2024

RAPORT DE SPECIALITATE – Ediția 1, Revizia 1
privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE -
IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”,
Municipiul Arad, intravilan,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 314458 – Arad, C.F. nr. 314554 - Arad
Proprietar/Dezvoltator: S.C. CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L.,
Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L.;;
- Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TUȚU
Andreea, pr. nr. 312/2023.

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, C.F. nr. 314458
– Arad, C.F. nr. 314554 - Arad.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 314458 – Arad, C.F. nr. 314554 - Arad și constituie proprietatea privată a proprietarului : S.C. CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L., măsoară o suprafață totală de 9.327,00 mp (5.049,00 mp + 4,278,00 mp).

Situația existentă

Parcelele menționate mai sus, cu folosința actuală teren arabil, proprietate privată, intravilan, conform C.F. nr. 314458 – Arad, C.F. nr. 314554 - Arad, se găsesc amplasate în UTR nr. 50, conform PUG-ul Municipiului Arad aprobat, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/14.11.2023. Funcțiunea dominantă a zonei: zonă comercială, prestări servicii, funcțiuni complementare admise ale zonei: spații comerciale și prestări servicii, Subzona Lmu50a destinată clădirilor rezidențiale de tip urban P, P+1, P+2, P+2+M;

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE - IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”, Municipiul Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 314458 – Arad, C.F. nr. 314554 - Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață totală de 9.327,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

Nord - teren arabil proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 314253 - Arad;

Vest – Autostrada A1 Timișoara – Nădlac, între km 539+941 și 540+000, identificată prin C.F. nr. 341122 – Arad;

Est – Strada Nicolae Iorga, identificată prin C.F. nr. 355962 - Arad;

Sud – terenuri proprietate privată, identificate prin C.F. nr. 364321 – Arad, C.F. nr. 364330, 364329, 364328, 364327, 364326, 364325, 364324, 364323 - Arad, care fac parte din P.U.Z. și R.L.U. aferent aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr. 201 din 30 martie 2023 privind aprobarea documentației de

urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent: „Ansamblu rezidențial - locuințe individuale - cuplate și/sau înșiruite cu amenajările aferente”, Municipiul Arad, str. Nicolae Iorga, nr. 45-47, pe parcelele identificate prin extrasul C.F. nr. 344758 și 344759 – Arad.

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 reglementare a unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață totală de 9.327,00 mp.

Zonă funcțională principală (dominantă):

L – zonă rezidențială cu regim mic de înălțime, cu următoarele subzone funcționale:

- **Li-iz - zonă rezidențială – locuințe individuale amplasate izolat cu regim redus de înălțime (Parcela 3);**
- **Li-iz,cupl,ins - zonă rezidențială – locuințe individuale amplasate izolat, cuplat și/sau înșiruit cu regim redus de înălțime (Parcelele 4 ->11);**

Subzone funcționale complementare:

C – zonă căi de comunicație terestră (Parcela nr. 1)

SV – zonă spații verzi amenajate compact (Parcela nr. 2)

L – zonă rezidențială cu regim mic de înălțime, cu următoarele subzone funcționale:

- **Li-iz - zonă rezidențială – locuințe individuale amplasate izolat cu regim redus de înălțime (Parcela 3);**

Utilizări permise: locuințe individuale de tip izolat, maxim 2 construcții cu funcțiune locuință pe parcelă, cu regim redus de înălțime și funcțiunile complementare acestora: împrejurimi, anexe gospodărești (bucătării de vară, filigorii, terase acoperite, magazie depozitare unelte gradină, sere, piscine) în regim de înălțime maxim P, spații verzi în proporție de minim 35% din suprafața parcelei, accese carosabile și pietonale pe parcelă, parcaje, dotări tehnico-edilitare;

Utilizări permise cu condiții: amplasarea clădirilor se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de avizatori și a asigurării locurilor de parcare necesare în limitele proprietății conform prevederilor documentației;

Utilizări interzise: construcții pentru activități industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor generează trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat; funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice; orice fel de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acesteia.

- **Li-iz,cupl,ins - zona rezidențială – locuințe individuale amplasate izolat, cuplat și/sau înșiruit cu regim redus de înălțime (Parcelele 4 ->11):**

Utilizări permise: locuințe individuale de tip izolat cuplat și/sau înșiruit, maxim 1 construcție cu funcțiune locuință pe parcelă, cu regim redus de înălțime și funcțiunile complementare acestora: împrejurimi, anexe gospodărești (bucătării de vară, filigorii, terase acoperite, magazie depozitare unelte gradină, sere, piscine) în regim de înălțime maxim P, spații verzi în proporție de minim 35% din suprafața parcelei, accese carosabile și pietonale pe parcelă, parcaje, dotări tehnico-edilitare;

Utilizări permise cu condiții: amplasarea clădirilor se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de avizatori și a asigurării locurilor de parcare necesare în limitele proprietății conform prevederilor documentației;

Utilizări interzise: construcții pentru activități industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor generează trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat; funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice; orice fel de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acesteia.

C – zona căi de comunicație terestră (Parcela nr. 1):

Utilizări permise: parte carosabilă, trotuare, sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare, bransamente, toate prevăzute în varianta de amplasare subterană, spații verzi de aliniament, locuri de parcare, zone verzi amenajate, zona de joacă, accese auto și pietonale pe proprietate, alte echipamente în vederea încadrării în normele de mediu, sănătate a populației și siguranța la incendiu;

Utilizări permise cu condiții: amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare se va realiza astfel încât să nu fie obstrucționat accesul pentru intervenția mașinilor de pompieri.

Pe spațiul verde de aliniament este admisă amenajarea accesului carosabil la parcelele cu destinație rezidențială, cu o lățime maximă de 3,50 m, care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal, și a unui loc de parcare pentru fiecare parcelă cu destinație rezidențială.

Utilizări interzise: orice alte utilizări.

SV – zona spații verzi amenajate (Parcela nr. 2):

Utilizări permise: spații verzi compacte, loc de joacă amenajat;

Utilizări permise cu condiții: se pot amplasa pe spațiul verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde conform Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană; elemente de signalistică publicitară și iluminat de incintă amplasate pe stâlpi;

Utilizări interzise: este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi compacte propuse prin documentație.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

-Zona rezidențială:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 1,20.

Regimul de înălțime maxim propus:

-Zona rezidențială:

- Regim de înălțime maxim S/D+P+1E;
- Hmax coamă: 12,00 m;
- Hmax cornișă/atic: 9,00 m;

- Pentru anexe gospodărești: maxim P, cu Hmax coamă: 5,50 m și Hmax cornișă/atic: 3,00 m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 16860/31.07.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Pentru parcela nr. 3 (Parcela cu funcțiune locuinta individuala de tip izolat):

-Retragerea față de frontul stradal – str. Nicolae Iorga: clădirile vor fi retrase **minim 9,40 m**, retragere generată de zona de protecție a liniei electrice LEA 110 kV.

-Retragerea față de limitele laterale :

- retragerea față de limita nordică: **minim 3,00 m.**

- retragerea față de limita sudică: **minim 1,00 m.**

-Retragerea față de limita posterioară: **minim 20,00 m.**

Pentru parcelele 4-11 (Parcele cu funcțiune locuință individuală de tip izolat, cuplat și/sau înșiruit):

-Retragerea față de frontul stradal (drum de incintă privat – Parcela 1): clădirile rezidențiale vor fi retrase **minim 1,00 m** și **maxim 6,00 m** de la frontul stradal;

-Retragerea față de limitele laterale:

- pentru locuințe izolate - conform prevederilor Codului Civil față de o latură, însă față de cealaltă limită laterală se va asigura obligatoriu o retragere de **minim 2,00 m.**

- pentru locuințe cuplate – se permite amplasarea construcției la limita de proprietate comună a celor două locuințe, doar pe una dintre laturi, și la **minim 2,00 m** față de cealaltă limită laterală de proprietate pentru fiecare casă.

- pentru locuințe înșiruite – la **0,00 m** față de limita de proprietate comună a mai multor locuințe și la **minim 2,00 m** față de limita laterală de proprietate pentru prima și ultima casă din rând. Se admite o înșiruire de maxim 8 locuințe.

-Retragerea față de limita posterioară: clădirile vor fi retrase **minim 10,00 m.**

Se vor respecta zonele de siguranță și de protecție impuse de:

- **Autostrada A1** – conf. OG 43/1997, art. 47, nu se vor amplasa construcții la o distanță mai mică de 50 m de la marginea părții carosabile. Se vor respecta condițiile impuse de zona de siguranță și de protecție a autostrăzii A1;
- **Linia electrică aeriană – înaltă tensiune** – se vor respecta condițiile impuse de zona de siguranță și de protecție a LEA 110 kV – 18,5 m din axul LEA.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafața de teren alocată spațiilor verzi va respecta Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572/2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Se va asigura zona verde amenajată compactă (**Parcela nr. 2**) în suprafață de minim **714 mp**, amenajată pe latura vestică a incintei reglementate.

Se va asigura zona verde amenajată de incintă în proporție de minim 35% din suprafața fiecărei parcele de locuințe, conf. H.C.L.M. Arad nr. 572/2022, art. 19. (**Li-iz – Parcela 3 și Li-iz,cupl,ins – Parcelele 4->11**).

Total general spațiu verde amenajat în incinta reglementată: 40,62% din suprafața totală.

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.

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 5 și conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad Nr. 187 din 28 martie 2024.

Se va asigura în interiorul limitei de proprietate a fiecărui imobil cu funcțiunea de locuire 1 loc de parcare/unitate locativă (**Li-iz,cupl,ins – Parcelele 4->11**).

Pe parcela aferentă drumului de incintă se vor realiza 8 locuri de parcare (reprezentând 1 loc de parcare suplimentar pentru fiecare parcelă de locuit).

Nu se vor autoriza construcții cu funcțiuni care necesită locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietății private.

Se va asigura în interiorul limitei de proprietate a Parcelei nr. 3 a min. 2 locuri de parcare (**Li-iz – Parcela 3**).

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.

Amplasamentul este accesibil din Strada Nicolae Iorga, aflată la est de amplasamentul reglementat.

Se propune lărgirea profilului stradal al drumului reglementat anterior prin P.U.Z. și R.L.U. aferent aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr. 201 din 30 martie 2023 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent: „Ansamblu rezidențial - locuințe individuale - cuplate și/sau înșiruite cu amenajările aferente”, Municipiul Arad, str. Nicolae Iorga, nr. 45-47, pe parcelele identificate prin extrasul C.F. nr. 344758 și 344759 – Arad, până la o lățime de 13,00 m, cu următoarea configurație:

- Trotuar, lățime 1,10 m – reglementat prin P.U.Z. și R.L.U. aferent aprobat cu H.C.L.M. Arad nr. 201/30.03.2023;
- Parcări înierbate/zona verde de aliniament (acolo unde nu sunt realizate parcări înierbate), lățime de 2,40 m–reglementat prin P.U.Z. și R.L.U. aferent aprobat cu H.C.L.M. Arad nr. 201/30.03.2023;
- Carosabil, lățime 6,00 m – reglementat prin P.U.Z. și R.L.U. aferent aprobat cu H.C.L.M. Arad nr. 201/30.03.2023;
- Lărgire carosabil reglementat prin P.U.Z. și R.L.U. aferent aprobat cu H.C.L.M. Arad nr. 201/30.03.2023 cu 1 m – propus, rezultând 7,00 m de parte carosabilă;
- Zona verde de aliniament, lățime 1,40 m – propus;
- Trotuar, lățime 1,10 m – propus.

Pentru parcela rezidențială nou propusă (Parcela nr. 3):

Se admit 2 accese carosabile, 1 acces din str. Nicolae Iorga și 1 acces din strada privată Ioan Bogdan.

Accesul carosabil și pietonal principal se va realiza din str. Nicolae Iorga, va avea o lățime de maxim 3,50 m și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Se permite realizarea unui acces auto și pietonal secundar, din drumul de incintă aflat la sud de parcela nr. 3, cu o lățime maximă de 3,50 m cu posibilitate de a fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Pentru parcelele nou propuse cu destinație rezidențială (Parcelele nr. 4->11):

Se admite un singur acces carosabil pentru fiecare parcelă rezidențială propusă, cu lățimea de maxim 3,50 ml, care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal al străzii private Ioan Bogdan.

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

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 cheltuiuala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

Parcelarea:

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren, în vederea realizării de noi construcții. Se permit lucrări de parcelare și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

(1) Prin documentație se propun următoarele parcele noi:

- **Minim 1 parcelă** cu destinația **Căi de comunicație terestră**, incluzând circulații carosabile și pietonale, parcări, spații verzi de aliniament reprezentând terenul aferent lărgirii străzii Ioan Bogdan;
- **Minim 1 parcelă cu destinația Zonă verde amenajată compactă (amplasată în zona de protecție a autostrăzii A1), în suprafață de min. 714 mp (Parcela 2);**
- **Maxim 1 parcelă** cu destinație de **locuințe individuale amplasate izolat (Li-iz - Parcela 3);**
- **Maxim 8 parcele** cu destinație de **locuințe individuale amplasate izolat, cuplat și/sau înșiruit (Li-iz,cupl,ins - Parcelele 4->11).**

(2) Parcelele cu destinație de locuințe individuale, izolate, cuplate și/sau înșiruite se pot realiza cu respectarea cumulată a următoarelor condiții:

Pentru **Subzona Li-iz – Parcela 3 :**

- **Parcela nr. 3** va avea un front de minim 27 ml (la str. Nicolae Iorga);
- **Parcela nr. 3** va avea suprafața **minimă de 4.500 mp.**

Pentru **Subzona Li-iz,cupl,ins – Parcelele 4->11:**

- front stradal de min. 9 m pentru locuințele înșiruite;
- front stradal de min. 12 m pentru prima și ultima casă dintr-un șir de locuințe înșiruite;
- Suprafața minimă a parcelelor cu destinație rezidențială nou propuse va fi de minim 240 mp pentru parcelele de locuințe înșiruite și de minim 320 mp pentru parcelele de locuințe izolate și cuplate, respectiv prima și ultima parcelă din șirul de locuințe înșiruite;
- Lățimea frontului stradal al parcelelor cu destinația de locuințe individuale va fi mai mic sau cel mult egal cu adâncimea acestora;
- Adâncimea parcelelor nu se va modifica, conform plansei 02 A_Reglementări urbanistice - Zonificare.

(3) Este obligatorie realizarea parcelei cu destinația Căi de comunicație terestră – drum de incintă;

(4) Este obligatorie realizarea parcelei cu destinația Zonă verde amenajată compact, în suprafață de minim 714,00 mp;

(5) Se permit modificări ale dimensiunilor parcelelor cu destinație rezidențială cu condiția respectării reglementărilor documentației de urbanism;

(6) Autorizarea executării parcelărilor, în baza regulamentului, este permisă numai dacă

pentru fiecare lot rezultat este posibilă aplicarea reglementărilor în conformitate cu documentația.

Utilități: Se vor realiza bransamente 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/bransarea 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 zonei rezidențiale predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona rezidențială, 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 zonei rezidențiale, 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. 1443 din 19.09.2023, 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	Valabilitate aviz
1	S.C. E-Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad	19053949/19.01.2024	19.09.2025
2	Compania de Apă Arad S.A.	931/14.02.2024	-
3	Delgaz Grid S.A.	214515286/17.01.2024	18.01.2025
4	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	7866/30.04.2024	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	323681/09.01.2024	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	323680/09.01.2024	-
7	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	134524/19.12.2023	19.12.2024
8	O.C.P.I. Arad	P.V. 3435/2023	-
9	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	16860/31.07.2024	31.07.2025
10	D.S.P. Județul Arad	12/19.01.2024	-
11	C.N.A.I.R. S.A. – D.R.D.P. Timișoara	340/401/18.06.2024	-
12	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	5522/Z1/30.01.2024	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 04.07.2024 s-a emis Avizul Tehnic nr. 39 / 02.09.2024.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că documentația de urbanism întrunește condițiile necesare pentru a fi promovată spre analizare, dezbatere și decizie și poate fi aprobată în ședința Consiliului Local.

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		18.10.2024

VIZA JURIDICĂ
Liliana Pașcalău

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
PRIMAR
Nr. 7419/02.09.2024

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE -
IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”,
Municipiul Arad, intravilan,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 314458 – Arad, C.F. nr. 314554 - Arad
Proprietar/Dezvoltator: S.C. CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L.,
Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L.;
- Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TUȚU Andreea, pr. nr. 312/2023

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 56672 din 27.06.2024, de către S.C. CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L., cât și completările solicitate depuse prin adresa nr. 66706/01.08.2024;
- raportul de specialitate nr. 74917/A5/ 02.09.2024 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. 57880 /A5/ 02.09.2024, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr. 39 / 02.09.2024 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1443 din 19.09.2023, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 314458 – Arad, C.F. nr. 314554 - Arad și constituie proprietatea privată a proprietarului : S.C. CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L., măsoară o suprafață totală de 9.327,00 mp (5.049,00 mp + 4,278,00 mp).

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

-, „ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE - IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”, Municipiul Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 314458 – Arad, C.F. nr. 314554 – Arad

Schimbări preconizate și rezultate așteptate:

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE - IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”, Municipiul Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 314458 – Arad, C.F. nr. 314554 - Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață totală de 9.327,00 mp.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 1,20.

Regimul de înălțime maxim propus:

-Zona rezidențială:

- Regim de înălțime maxim S/D+P+1E;
- Hmax coamă: 12,00 m;
- Hmax cornișă/atic: 9,00 m;
- Pentru anexe gospodărești: maxim P, cu Hmax coamă: 5,50 m și Hmax cornișă/atic: 3,00 m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 16860/31.07.2024.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE - IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”, Municipiul Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 314458 – Arad, C.F. nr. 314554 - Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibarț
VICEPRIMAR
Lazăr Faur

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
DIRECŢIA CONSTRUCŢII ŞI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 74917 /A5/ 02.09.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentaţiei de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„ANSAMBLU REZIDENŢIAL – LOCUINŢE INDIVIDUALE -
IZOLATE, CUPLATE ŞI/SAU ÎNŞIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”,
Municipiul Arad, intravilan,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 314458 – Arad, C.F. nr. 314554 - Arad
Proprietar/Dezvoltator: S.C. CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L.,
Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L.;
- Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TUŢU Andreea, pr. nr. 312/2023.

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, C.F. nr. 314458 – Arad, C.F. nr. 314554 - Arad.

Situaţia juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncţionalizare sunt identificate prin C.F. nr. 314458 – Arad, C.F. nr. 314554 - Arad şi constituie proprietatea privată a proprietarului : S.C. CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L., măsoară o suprafaţă totală de 9.327,00 mp (5.049,00 mp + 4,278,00 mp).

Situaţia existentă

Parcelele menţionate mai sus, cu folosinţa actuală teren arabil, proprietate privată, intravilan, conform C.F. nr. 314458 – Arad, C.F. nr. 314554 - Arad, se găsesc amplasate în UTR nr. 50, conform PUG-ul Municipiului Arad aprobat, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/14.11.2023. Funcţiunea dominantă a zonei: zonă comercială, prestări servicii, funcţiuni complementare admise ale zonei: spaţii comerciale şi prestări servicii, Subzona Lmu50a destinată clădirilor rezidenţiale de tip urban P, P+1, P+2, P+2+M;

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „ANSAMBLU REZIDENŢIAL – LOCUINŢE INDIVIDUALE - IZOLATE, CUPLATE ŞI/SAU ÎNŞIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”, Municipiul Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 314458 – Arad, C.F. nr. 314554 - Arad, se propune reglementarea unei zone rezidenţiale, măsurând o suprafaţă totală de 9.327,00 mp.

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:

- Nord** - teren arabil proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 314253 - Arad;
- Vest** – Autostrada A1 Timişoara – Nădlac, între km 539+941 şi 540+000, identificată prin C.F. nr. 341122 – Arad;
- Est** – Strada Nicolae Iorga, identificată prin C.F. nr. 355962 - Arad;
- Sud** – terenuri proprietate privată, identificate prin C.F. nr. 364321 – Arad, C.F. nr. 364330, 364329, 364328, 364327, 364326, 364325, 364324, 364323 - Arad, care fac parte din P.U.Z. şi R.L.U. aferent aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr. 201 din 30 martie 2023 privind aprobarea documentaţiei de

urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent: „Ansamblu rezidențial - locuințe individuale - cuplate și/sau înșiruite cu amenajările aferente”, Municipiul Arad, str. Nicolae Iorga, nr. 45-47, pe parcelele identificate prin extrasul C.F. nr. 344758 și 344759 – Arad.

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 reglementare a unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață totală de 9.327,00 mp.

Zonă funcțională principală (dominantă):

L – zonă rezidențială cu regim mic de înălțime, cu următoarele subzone funcționale:

- **Li-iz - zonă rezidențială – locuințe individuale amplasate izolat cu regim redus de înălțime (Parcela 3);**
- **Li-iz,cupl,ins - zonă rezidențială – locuințe individuale amplasate izolat, cuplat și/sau înșiruit cu regim redus de înălțime (Parcelele 4 ->11);**

Subzone funcționale complementare:

C – zonă căi de comunicație terestră (Parcela nr. 1)

SV – zonă spații verzi amenajate compact (Parcela nr. 2)

L – zonă rezidențială cu regim mic de înălțime, cu următoarele subzone funcționale:

- **Li-iz - zonă rezidențială – locuințe individuale amplasate izolat cu regim redus de înălțime (Parcela 3);**

Utilizări permise: locuințe individuale de tip izolat, maxim 2 construcții cu funcțiune locuință pe parcelă, cu regim redus de înălțime și funcțiunile complementare acestora: împrejurimi, anexe gospodărești (bucătării de vară, filigorii, terase acoperite, magazie depozitare unelte gradină, sere, piscine) în regim de înălțime maxim P, spații verzi în proporție de minim 35% din suprafața parcelei, accese carosabile și pietonale pe parcelă, parcaje, dotări tehnico-edilitare;

Utilizări permise cu condiții: amplasarea clădirilor se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de avizatori și a asigurării locurilor de parcare necesare în limitele proprietății conform prevederilor documentației;

Utilizări interzise: construcții pentru activități industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor generează trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat; funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice; orice fel de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acesteia.

- **Li-iz,cupl,ins - zona rezidențială – locuințe individuale amplasate izolat, cuplat și/sau înșiruit cu regim redus de înălțime (Parcelele 4 ->11):**

Utilizări permise: locuințe individuale de tip izolat cuplat și/sau înșiruit, maxim 1 construcție cu funcțiune locuință pe parcelă, cu regim redus de înălțime și funcțiunile complementare acestora: împrejurimi, anexe gospodărești (bucătării de vară, filigorii, terase acoperite, magazie depozitare unelte gradină, sere, piscine) în regim de înălțime maxim P, spații verzi în proporție de minim 35% din suprafața parcelei, accese carosabile și pietonale pe parcelă, parcaje, dotări tehnico-edilitare;

Utilizări permise cu condiții: amplasarea clădirilor se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de avizatori și a asigurării locurilor de parcare necesare în limitele proprietății conform prevederilor documentației;

Utilizări interzise: construcții pentru activități industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor generează trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat; funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice; orice fel de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acesteia.

C – zona căi de comunicație terestră (Parcela nr. 1):

Utilizări permise: parte carosabilă, trotuare, sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare, bransamente, toate prevăzute în varianta de amplasare subterană, spații verzi de aliniament, locuri de parcare, zone verzi amenajate, zona de joacă, accese auto și pietonale pe proprietate, alte echipamente în vederea încadrării în normele de mediu, sănătate a populației și siguranța la incendiu;

Utilizări permise cu condiții: amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare se va realiza astfel încât să nu fie obstrucționat accesul pentru intervenția mașinilor de pompieri.

Pe spațiul verde de aliniament este admisă amenajarea accesului carosabil la parcelele cu destinație rezidențială, cu o lățime maximă de 3,50 m, care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal, și a unui loc de parcare pentru fiecare parcelă cu destinație rezidențială.

Utilizări interzise: orice alte utilizări.

SV – zona spații verzi amenajate (Parcela nr. 2):

Utilizări permise: spații verzi compacte, loc de joacă amenajat;

Utilizări permise cu condiții: se pot amplasa pe spațiul verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde conform Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană; elemente de signalistică publicitară și iluminat de incintă amplasate pe stâlpi;

Utilizări interzise: este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi compacte propuse prin documentație.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

-Zona rezidențială:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 1,20.

Regimul de înălțime maxim propus:

-Zona rezidențială:

- Regim de înălțime maxim S/D+P+1E;
- Hmax coamă: 12,00 m;
- Hmax cornișă/atic: 9,00 m;

- Pentru anexe gospodărești: maxim P, cu Hmax coamă: 5,50 m și Hmax cornișă/atic: 3,00 m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 16860/31.07.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Pentru parcela nr. 3 (Parcela cu funcțiune locuinta individuala de tip izolat):

-Retragerea față de frontul stradal – str. Nicolae Iorga: clădirile vor fi retrase **minim 9,40 m**, retragere generată de zona de protecție a liniei electrice LEA 110 kV.

-Retragerea față de limitele laterale :

- retragerea față de limita nordică: **minim 3,00 m.**

- retragerea față de limita sudică: **minim 1,00 m.**

-Retragerea față de limita posterioară: **minim 20,00 m.**

Pentru parcelele 4-11 (Parcele cu funcțiune locuință individuală de tip izolat, cuplat și/sau înșiruit):

-Retragerea față de frontul stradal (drum de incintă privat – Parcela 1): clădirile rezidențiale vor fi retrase **minim 1,00 m** și **maxim 6,00 m** de la frontul stradal;

-Retragerea față de limitele laterale:

- pentru locuințe izolate - conform prevederilor Codului Civil față de o latură, însă față de cealaltă limită laterală se va asigura obligatoriu o retragere de **minim 2,00 m.**

- pentru locuințe cuplate – se permite amplasarea construcției la limita de proprietate comună a celor două locuințe, doar pe una dintre laturi, și la **minim 2,00 m** față de cealaltă limită laterală de proprietate pentru fiecare casă.

- pentru locuințe înșiruite – la **0,00 m** față de limita de proprietate comună a mai multor locuințe și la **minim 2,00 m** față de limita laterală de proprietate pentru prima și ultima casă din rând. Se admite o înșiruire de maxim 8 locuințe.

-Retragerea față de limita posterioară: clădirile vor fi retrase **minim 10,00 m.**

Se vor respecta zonele de siguranță și de protecție impuse de:

- **Autostrada A1** – conf. OG 43/1997, art. 47, nu se vor amplasa construcții la o distanță mai mică de 50 m de la marginea părții carosabile. Se vor respecta condițiile impuse de zona de siguranță și de protecție a autostrăzii A1;
- **Linia electrică aeriană – înaltă tensiune** – se vor respecta condițiile impuse de zona de siguranță și de protecție a LEA 110 kV – 18,5 m din axul LEA.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafața de teren alocată spațiilor verzi va respecta Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572/2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Se va asigura zona verde amenajată compactă (**Parcela nr. 2**) în suprafață de minim **714 mp**, amenajată pe latura vestică a incintei reglementate.

Se va asigura zona verde amenajată de incintă în proporție de minim 35% din suprafața fiecărei parcele de locuințe, conf. H.C.L.M. Arad nr. 572/2022, art. 19. (**Li-iz – Parcela 3 și Li-iz,cupl,ins – Parcelele 4->11**).

Total general spațiu verde amenajat în incinta reglementată: 40,62% din suprafața totală.

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.

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 5 și conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad Nr. 187 din 28 martie 2024.

Se va asigura în interiorul limitei de proprietate a fiecărui imobil cu funcțiunea de locuire 1 loc de parcare/unitate locativă (**Li-iz,cupl,ins – Parcelele 4->11**).

Pe parcela aferentă drumului de incintă se vor realiza 8 locuri de parcare (reprezentând 1 loc de parcare suplimentar pentru fiecare parcelă de locuit).

Nu se vor autoriza construcții cu funcțiuni care necesită locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietății private.

Se va asigura în interiorul limitei de proprietate a Parcelei nr. 3 a min. 2 locuri de parcare (**Li-iz – Parcela 3**).

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.

Amplasamentul este accesibil din Strada Nicolae Iorga, aflată la est de amplasamentul reglementat.

Se propune lărgirea profilului stradal al drumului reglementat anterior prin P.U.Z. și R.L.U. aferent aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr. 201 din 30 martie 2023 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent: „Ansamblu rezidențial - locuințe individuale - cuplate și/sau înșiruite cu amenajările aferente”, Municipiul Arad, str. Nicolae Iorga, nr. 45-47, pe parcelele identificate prin extrasul C.F. nr. 344758 și 344759 – Arad, până la o lățime de 13,00 m, cu următoarea configurație:

- Trotuar, lățime 1,10 m – reglementat prin P.U.Z. și R.L.U. aferent aprobat cu H.C.L.M. Arad nr. 201/30.03.2023;
- Parcări înierbate/zona verde de aliniament (acolo unde nu sunt realizate parcări înierbate), lățime de 2,40 m–reglementat prin P.U.Z. și R.L.U. aferent aprobat cu H.C.L.M. Arad nr. 201/30.03.2023;
- Carosabil, lățime 6,00 m – reglementat prin P.U.Z. și R.L.U. aferent aprobat cu H.C.L.M. Arad nr. 201/30.03.2023;
- Lărgire carosabil reglementat prin P.U.Z. și R.L.U. aferent aprobat cu H.C.L.M. Arad nr. 201/30.03.2023 cu 1 m – propus, rezultând 7,00 m de parte carosabilă;
- Zona verde de aliniament, lățime 1,40 m – propus;
- Trotuar, lățime 1,10 m – propus.

Pentru parcela rezidențială nou propusă (Parcela nr. 3):

Se admit 2 accese carosabile, 1 acces din str. Nicolae Iorga și 1 acces din strada privată Ioan Bogdan.

Accesul carosabil și pietonal principal se va realiza din str. Nicolae Iorga, va avea o lățime de maxim 3,50 ml și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Se permite realizarea unui acces auto și pietonal secundar, din drumul de incintă aflat la sud de parcela nr. 3, cu o lățime maximă de 3,50 ml cu posibilitate de a fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Pentru parcelele nou propuse cu destinație rezidențială (Parcelele nr. 4->11):

Se admite un singur acces carosabil pentru fiecare parcelă rezidențială propusă, cu lățimea de maxim 3,50 ml, care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal al străzii private Ioan Bogdan.

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

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 cheltuiuala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

Parcelarea:

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren, în vederea realizării de noi construcții. Se permit lucrări de parcelare și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

(7) Prin documentație se propun următoarele parcele noi:

- **Minim 1 parcelă** cu destinația **Căi de comunicație terestră**, incluzând circulații carosabile și pietonale, parcări, spații verzi de aliniament reprezentând terenul aferent lărgirii străzii Ioan Bogdan;
- **Minim 1 parcelă cu destinația Zonă verde amenajată compactă (amplasată în zona de protecție a autostrăzii A1), în suprafață de min. 714 mp (Parcela 2);**
- **Maxim 1 parcelă** cu destinație de **locuințe individuale amplasate izolat (Li-iz - Parcela 3);**
- **Maxim 8 parcele** cu destinație de **locuințe individuale amplasate izolat, cuplat și/sau înșiruit (Li-iz,cupl,ins - Parcelele 4->11).**

(8) Parcelele cu destinație de locuințe individuale, izolate, cuplate și/sau înșiruite se pot realiza cu respectarea cumulată a următoarelor condiții:

Pentru **Subzona Li-iz – Parcela 3 :**

- **Parcela nr. 3** va avea un front de minim 27 ml (la str. Nicolae Iorga);
- **Parcela nr. 3** va avea suprafața **minimă de 4.500 mp.**

Pentru **Subzona Li-iz,cupl,ins – Parcelele 4->11:**

- front stradal de min. 9 m pentru locuințele înșiruite;
- front stradal de min. 12 m pentru prima și ultima casă dintr-un șir de locuințe înșiruite;
- Suprafața minimă a parcelor cu destinație rezidențială nou propuse va fi de minim 240 mp pentru parcelele de locuințe înșiruite și de minim 320 mp pentru parcelele de locuințe izolate și cuplate, respectiv prima și ultima parcelă din șirul de locuințe înșiruite;
- Lățimea frontului stradal al parcelor cu destinația de locuințe individuale va fi mai mic sau cel mult egal cu adâncimea acestora;
- Adâncimea parcelor nu se va modifica, conform plansei 02 A_Reglementări urbanistice - Zonificare.

(9) Este obligatorie realizarea parcelei cu destinația Căi de comunicație terestră – drum de incintă;

(10) Este obligatorie realizarea parcelei cu destinația Zonă verde amenajată compact, în suprafață de minim 714,00 mp;

(11) Se permit modificări ale dimensiunilor parcelor cu destinație rezidențială cu condiția respectării reglementărilor documentației de urbanism;

(12) Autorizarea executării parcelărilor, în baza regulamentului, este permisă numai dacă

pentru fiecare lot rezultat este posibilă aplicarea reglementărilor în conformitate cu documentația.

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 zonei rezidențiale predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona rezidențială, 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 zonei rezidențiale, 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. 1443 din 19.09.2023, 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	Valabilitate aviz
1	S.C. E-Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad	19053949/19.01.2024	19.09.2025
2	Compania de Apă Arad S.A.	931/14.02.2024	-
3	Delgaz Grid S.A.	214515286/17.01.2024	18.01.2025
4	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	7866/30.04.2024	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	323681/09.01.2024	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	323680/09.01.2024	-
7	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	134524/19.12.2023	19.12.2024
8	O.C.P.I. Arad	P.V. 3435/2023	-
9	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	16860/31.07.2024	31.07.2025
10	D.S.P. Județul Arad	12/19.01.2024	-
11	C.N.A.I.R. S.A. – D.R.D.P. Timișoara	340/401/18.06.2024	-
12	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	5522/Z1/30.01.2024	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 04.07.2024 s-a emis Avizul Tehnic nr. 39 / 02.09.2024.

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

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		26.08.2024

VIZA JURIDICĂ
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către S.C. CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L., cu adresa în Jud. Arad, Loc. Pecica, str. 602, înregistrată cu nr. 56672 din 27.06.2024, cât și a completărilor solicitate depuse prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 66706/01.08.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 39 din 02.09.2024

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE -
IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”,
Municipiul Arad, intravilan,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 314458 – Arad, C.F. nr. 314554 - Arad
Proprietar/Dezvoltator: S.C. CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L.,
Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L.

Proprietari/Dezvoltatori: S.C. CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L.;

Proiectant: S.C. TARA PLAN S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TUȚU Andreea, pr. nr. 312/2023

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

Nord - teren arabil proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 314253 - Arad;

Vest – Autostrada A1 Timișoara – Nădlac, între km 539+941 și 540+000, identificată prin C.F. nr. 341122 – Arad;

Est – Strada Nicolae Iorga, identificată prin C.F. nr. 355962 - Arad;

Sud – terenuri proprietate privată, identificate prin C.F. nr. 364321 – Arad, C.F. nr. 364330, 364329, 364328, 364327, 364326, 364325, 364324, 364323 - Arad, care fac parte din P.U.Z. și R.L.U. aferent aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr. 201 din 30 martie 2023 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent: „Ansamblu rezidențial - locuințe individuale - cuplate și/sau înșiruite cu amenajările aferente”, Municipiul Arad, str. Nicolae Iorga, nr. 45-47, pe parcelele identificate prin extrasul C.F. nr. 344758 și 344759 – Arad.

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

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață totală de 9.327,00 mp.

Zonă funcțională principală (dominantă):

L – zonă rezidențială cu regim mic de înălțime, cu următoarele subzone funcționale:

- **Li-iz - zonă rezidențială – locuințe individuale amplasate izolat cu regim redus de înălțime (Parcela 3);**
- **Li-iz,cupl,ins - zonă rezidențială – locuințe individuale amplasate izolat, cuplat și/sau înșiruit cu regim redus de înălțime (Parcela 4 ->11);**

Subzone funcționale complementare:

C – zonă căi de comunicație terestră (Parcela nr. 1)

SV – zonă spații verzi amenajate compact (Parcela nr. 2)

L – zonă rezidențială cu regim mic de înălțime, cu următoarele subzone funcționale:

- **Li-iz - zonă rezidențială – locuințe individuale amplasate izolat cu regim redus de înălțime (Parcela 3);**

Utilizări permise: locuințe individuale de tip izolat, maxim 2 construcții cu funcțiune locuință pe parcelă, cu regim redus de înălțime și funcțiunile complementare acestora: împrejmui, anexe gospodărești (bucătăria de vară, filigorii, terase acoperite, magazie depozitare unelte gradină, sere, pișcine) în regim de înălțime maxim P, spații verzi în proporție de minim 35% din suprafața parcelei, accese carosabile și pietonale pe parcelă, parcaje, dotări tehnico-edilitare;

Utilizări permise cu condiții: amplasarea clădirilor se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de avizatori și a asigurării locurilor de parcare necesare în limitele proprietății conform prevederilor documentatiei;

Utilizări interzise: construcții pentru activități industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor generează trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat; funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice; orice fel de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acesteia.

- **Li-iz,cupl,ins - zona rezidențială – locuințe individuale amplasate izolat, cuplat și/sau înșiruit cu regim redus de înălțime (Parcela 4 ->11):**

Utilizări permise: locuințe individuale de tip izolat cuplat și/sau înșiruit, maxim 1 construcție cu funcțiune locuință pe parcelă, cu regim redus de înălțime și funcțiunile complementare acestora: împrejmui, anexe gospodărești (bucătăria de vară, filigorii, terase acoperite, magazie depozitare unelte gradină, sere, pișcine) în regim de înălțime maxim P, spații verzi în proporție de minim 35% din suprafața parcelei, accese carosabile și pietonale pe parcelă, parcaje, dotări tehnico-edilitare;

Utilizări permise cu condiții: amplasarea clădirilor se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de avizatori și a asigurării locurilor de parcare necesare în limitele proprietății conform prevederilor documentatiei;

Utilizări interzise: construcții pentru activități industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor generează trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat; funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice; orice fel de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acesteia.

C – zona căi de comunicație terestră (Parcela nr. 1):

Utilizări permise: parte carosabilă, trotuare, sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare, bransamente, toate prevăzute în varianta de amplasare subterană, spații verzi de aliniament, locuri de parcare, zone verzi amenajate, zona de joacă, accese auto și pietonale pe proprietate, alte echipamente în vederea încadrării în normele de mediu, sănătate a populației și siguranța la incendiu;

Utilizări permise cu condiții: amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare se va realiza astfel încât să nu fie obstrucționat accesul pentru intervenția mașinilor de pompieri.

Pe spațiul verde de aliniament este admisă amenajarea accesului carosabil la parcelele cu destinație rezidențială, cu o lățime maximă de 3,50 m, care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal, și a unui loc de parcare pentru fiecare parcelă cu destinație rezidențială.

Utilizări interzise: orice alte utilizări.

SV – zona spații verzi amenajate (Parcela nr. 2):

Utilizări permise: spații verzi compacte, loc de joacă amenajat;

Utilizări permise cu condiții: se pot amplasa pe spațiul verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde conform Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană; elemente de signalistică publicitară și iluminat de incintă amplasate pe stâlpi;

Utilizări interzise: este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi compacte propuse prin documentație.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

-Zona rezidențială:

- P.O.T. maxim: 40, 00%;
- C.U.T. maxim: 1,20.

Regimul de înălțime maxim propus:

-Zona rezidențială:

- Regim de înălțime maxim S/D+P+1E;
- Hmax coamă: 12,00 m;
- Hmax cornișă/atic: 9,00 m;
- Pentru anexe gospodărești: maxim P, cu Hmax coamă: 5,50 m și Hmax cornișă/atic: 3,00 m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 16860/31.07.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Pentru parcela nr. 3 (Parcela cu funcțiune locuinta individuala de tip izolat):

- Retragerea față de frontul stradal – str. Nicolae Iorga: clădirile vor fi retrase **minim 9,40 m**, retragere generată de zona de protecție a liniei electrice LEA 110 kV.
- Retragerea față de limitele laterale :
 - retragerea față de limita nordică: **minim 3,00 m**.
 - retragerea față de limita sudică: **minim 1,00 m**.
- Retragerea față de limita posterioară: **minim 20,00 m**.

Pentru parcelele 4-11 (Parcele cu funcțiune locuință individuală de tip izolat, cuplat și/sau înșiruit):

- Retragerea față de frontul stradal (drum de incintă privat – Parcela 1): clădirile rezidențiale vor fi retrase **minim 1,00 m** și **maxim 6,00 m** de la frontul stradal;
- Retragerea față de limitele laterale:
 - pentru locuințe izolate - conform prevederilor Codului Civil față de o latură, însă față de cealaltă limită laterală se va asigura obligatoriu o retragere de **minim 2,00 m**.
 - pentru locuințe cuplate – se permite amplasarea construcției la limita de proprietate comună a celor două locuințe, doar pe una dintre laturi, și la **minim 2,00 m** față de cealaltă limită laterală de proprietate pentru fiecare casă.
 - pentru locuințe înșiruite – la **0,00 m** față de limita de proprietate comună a mai multor locuințe și la **minim 2,00 m** față de limita laterală de proprietate pentru prima și ultima casă din rând. Se admite o înșiruire de maxim 8 locuințe.
- Retragerea față de limita posterioară: clădirile vor fi retrase **minim 10,00 m**.

Se vor respecta zonele de siguranță și de protecție impuse de:

- **Autostrada A1** – conf. OG 43/1997, art. 47, nu se vor amplasa construcții la o distanță mai mică de 50 m de la marginea părții carosabile. Se vor respecta condițiile impuse de zona de siguranță și de protecție a autostrăzii A1;
- **Linia electrică aeriană – înaltă tensiune** – se vor respecta condițiile impuse de zona de siguranță și de protecție a LEA 110 kV – 18,5 m din axul LEA.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafața de teren alocată spațiilor verzi va respecta Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572/2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Se va asigura zona verde amenajată compactă (**Parcela nr. 2**) în suprafață de minim **714 mp**, amenajată pe latura vestică a incintei reglementate.

Se va asigura zona verde amenajată de incintă în proporție de minim 35% din suprafața fiecărei parcele de locuințe, conf. H.C.L.M. Arad nr. 572/2022, art. 19. (**Li-iz – Parcela 3 și Li-iz,cupl,ins – Parcelele 4->11**).

Total general spațiu verde amenajat în incinta reglementată: 40,62% din suprafața totală.

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.

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și

completările ulterioare, Anexa 5 și conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad Nr. 187 din 28 martie 2024.

Se va asigura în interiorul limitei de proprietate a fiecărui imobil cu funcțiunea de locuire 1 loc de parcare/unitate locativă **(Li-iz,cupl,ins – Parcelele 4->11)**.

Pe parcela aferentă drumului de incintă se vor realiza 8 locuri de parcare (reprezentând 1 loc de parcare suplimentar pentru fiecare parcelă de locuit).

Nu se vor autoriza construcții cu funcțiuni care necesită locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietății private.

Se va asigura în interiorul limitei de proprietate a Parcelei nr. 3 a min. 2 locuri de parcare **(Li-iz – Parcela 3)**.

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.

Amplasamentul este accesibil din Strada Nicolae Iorga, aflată la est de amplasamentul reglementat.

Se propune lărgirea profilului stradal al drumului reglementat anterior prin P.U.Z. și R.L.U. aferent aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr. 201 din 30 martie 2023 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent: „Ansamblu rezidențial - locuințe individuale - cuplate și/sau înșiruite cu amenajările aferente”, Municipiul Arad, str. Nicolae Iorga, nr. 45-47, pe parcelele identificate prin extrasul C.F. nr. 344758 și 344759 – Arad, până la o lățime de 13,00 m, cu următoarea configurație:

- Trotuar, lățime 1,10 m – reglementat prin P.U.Z. și R.L.U. aferent aprobat cu H.C.L.M. Arad nr. 201/30.03.2023;
- Parcări înierbate/zona verde de aliniament (acolo unde nu sunt realizate parcări înierbate), lățime de 2,40 m–reglementat prin P.U.Z. și R.L.U. aferent aprobat cu H.C.L.M. Arad nr. 201/30.03.2023;
- Carosabil, lățime 6,00 m – reglementat prin P.U.Z. și R.L.U. aferent aprobat cu H.C.L.M. Arad nr. 201/30.03.2023;
- Lărgire carosabil reglementat prin P.U.Z. și R.L.U. aferent aprobat cu H.C.L.M. Arad nr. 201/30.03.2023 cu 1 m – propus, rezultând 7,00 m de parte carosabilă;
- Zona verde de aliniament, lățime 1,40 m – propus;
- Trotuar, lățime 1,10 m – propus.

Pentru parcela rezidențială nou propusă (Parcela nr. 3):

Se admit 2 accese carosabile, 1 acces din str. Nicolae Iorga și 1 acces din strada privată Ioan Bogdan.

Accesul carosabil și pietonal principal se va realiza din str. Nicolae Iorga, va avea o lățime de maxim 3,50 ml și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Se permite realizarea unui acces auto și pietonal secundar, din drumul de incintă aflat la sud de parcela nr. 3, cu o lățime maximă de 3,50 ml cu posibilitate de a fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Pentru parcelele nou propuse cu destinație rezidențială (Parcelele nr. 4->11):

Se admite un singur acces carosabil pentru fiecare parcelă rezidențială propusă, cu lățimea de maxim 3,50 ml, care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal al străzii private Ioan Bogdan.

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

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.

Parcelarea:

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren, în vederea realizării de noi construcții. Se permit lucrări de parcelare și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

(13) Prin documentație se propun următoarele parcele noi:

- **Minim 1 parcelă** cu destinația **Căi de comunicație terestră**, incluzând circulații carosabile și pietonale, parcări, spații verzi de aliniament reprezentând terenul aferent lărgirii străzii Ioan Bogdan;
- **Minim 1 parcelă cu destinația Zonă verde amenajată compactă (amplasată în zona de protecție a autostrăzii A1), în suprafață de min. 714 mp (Parcela 2);**
- **Maxim 1 parcelă** cu destinație de **locuințe individuale amplasate izolat (Li-iz - Parcela 3);**
- **Maxim 8 parcele** cu destinație de **locuințe individuale amplasate izolat, cuplat și/sau înșiruit (Li-iz,cupl,ins - Parcelele 4->11).**

(14) Parcelele cu destinație de locuințe individuale, izolate, cuplate și/sau înșiruite se pot realiza cu respectarea cumulată a următoarelor condiții:

Pentru **Subzona Li-iz – Parcela 3 :**

- **Parcela nr. 3** va avea un front de minim 27 ml (la str. Nicolae Iorga);
- **Parcela nr. 3** va avea suprafața **minimă de 4.500 mp.**

Pentru **Subzona Li-iz,cupl,ins – Parcelele 4->11:**

- front stradal de min. 9 m pentru locuințele înșiruite;
- front stradal de min. 12 m pentru prima și ultima casă dintr-un șir de locuințe înșiruite;
- Suprafața minimă a parcelelor cu destinație rezidențială nou propuse va fi de minim 240 mp pentru parcelele de locuințe înșiruite și de minim 320 mp pentru parcelele de locuințe izolate și cuplate, respectiv prima și ultima parcelă din șirul de locuințe înșiruite;
- Lățimea frontului stradal al parcelelor cu destinația de locuințe individuale va fi mai mic sau cel mult egal cu adâncimea acestora;
- Adâncimea parcelelor nu se va modifica, conform plansei 02 A_Reglementări urbanistice - Zonificare.

(15) Este obligatorie realizarea parcelei cu destinația Căi de comunicație terestră – drum de incintă;

(16) Este obligatorie realizarea parcelei cu destinația Zonă verde amenajată compact, în suprafață de minim 714,00 mp;

(17) Se permit modificări ale dimensiunilor parcelelor cu destinație rezidențială cu condiția respectării reglementărilor documentației de urbanism;

(18) Autorizarea executării parcelărilor, în baza regulamentului, este permisă numai dacă pentru fiecare lot rezultat este posibilă aplicarea reglementărilor în conformitate cu documentația.

Utilități: Se vor realiza bransamente 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 zonei rezidențiale predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona rezidențială, 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 zonei rezidențiale, 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 04.07.2024 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 (1[^]3), 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. 1443 din 19.09.2023, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbăței

Consilier,
ing. Laurențiu Florescu

PMA-A5-14

Anexa 3 la Hotărârea nr. ____ / ____ 2024 a Consiliului Local al Municipiului Arad

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
NR. 57880/A5/02.09.2024

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 – Ansamblu rezidențial-locuințe individuale -izolate, cuplate și înșiruite, cu amenajările aferente

- Proprietari/dezvoltatori: **SC CLAIRE IMMOBILIARE SRL**
 - Amplasament - municipiul Arad str.Nicolae Iorga, CF 314458, CF 314554 Arad
 - Proiectant general – SC TARA PLAN SRL, arh RUR Andreea E.Tutu, proiect nr.312/2023
- Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef

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. și R.L.U.

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 78812/29.09.2023, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaboare P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de **02.11.2023**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **02.11.2023** pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **02.11.2023-12.11.2023** 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 P.U.Z. si R.L.U. aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 101711/14.12.2023, 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 08.01.2024;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 08.01.2024 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 la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 08.01.2024-22.01.2024 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 P.U.Z. 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 imobilelor învecinate identificate cu CF 341122, CF 314253, CF 323902, DIRECȚIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană.

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

Nu au fost înregistrate sesizări.

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

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
	Sef serviciu	Arh.Ioana Bărbăței		02.07.2024
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		02.07.2024

