

Nr.308/27.05.2022  
HOTĂRÂREA Nr. \_\_\_\_\_  
din \_\_\_\_\_

privind aprobarea documentației de urbanism  
Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent:  
**“CONSTRUIRE LOCUINȚĂ PARTER ȘI ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE”,**  
**Mun. Arad, Str. Stan Dragu, nr. 76,**  
**generat de imobilul cu extras de carte funciară: C.F. nr. 351622 - Arad,**  
**St = 400,00 mp,**  
**beneficiar: ȚURCANU LUCICA**

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr.42635 din 25.05.2022;

Analizând raportul informării și consultării publicului nr.34819/A5/12.05.2022 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.42634/A5 din 25.05.2022 al 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.20 din 25.05.2022,

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

Având în vedere prevederile art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare prevederile art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând seama de Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ G.M. 010 – 2000,

Îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată,

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

H O T Ă R Ă R E :

**Art.1.** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: **“CONSTRUIRE LOCUINȚĂ PARTER ȘI ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE”, Mun. Arad, Str. Stan Dragu, nr. 76, generat de imobilul cu extras de carte funciară: C.F. nr. 351622 - Arad, St = 400,00 mp**, conform documentației anexate care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1.Beneficiar: ȚURCANU LUCICA;

2.Elaborator: SC. ARHITECTONIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriana Balogh, proiect 135/2021;

3. Suprafața totală aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 400,00 mp, teren curți construcții în intravilan, conform PUG Arad, proprietar ȚURCANU LUCICA, identificat prin extrasele de carte funciară: C.F. nr. 351622 - Arad, S = 400 mp;

**Art 2.** Se aprobă următoarele condiții de construire:

1. Funcțiunea principală solicitată de investitor: **locuință individuală în regim izolat.**

**Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei**

- Platformă parcaj, alei pietonale, amenajări și dotări tehnico-edilitare, zone verzi, pergolă, filigorie, etc.

**Utilizări permise cu condiții**

- Birou individual profesii liberale

**Utilizări interzise**

- Este interzisă amplasarea funcțiilor comerț, alimentație publică, depozitare și producție.

**-Interdicții temporare**

- Nu este cazul.

**-Interdicții permanente**

- Nu este cazul.

2. Procentul de ocupare a terenului: POT max = 40%;

3. Coeficientul de utilizare a terenului: CUT max = 0,40;

4. Regimul de înălțime propus: Parter, cu sau fără subsol (și minim un parcaj auto sau garare), cu Hmax: 7,00 m (conform aviz A.A.C.R. nr. 25998/2088/09.12.2021);

5. Zone verzi: minim 20% din suprafața întregii parcele;

6. Dimensiunile acceselor și drumurilor, cât și a drumurilor executate în și spre 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. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

7. Construcțiile vor fi autorizate conform prevederilor Legii Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către investitori. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

8. Pe cheltuiala investitorului 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 cu funcțiunea menționată mai sus, 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.** Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

**Art.4.** Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul ȚURCANU LUCICA și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD**  
**PRIMAR**

Nr...../.....

**REFERAT DE APROBARE**

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism  
**Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent:**  
**“CONSTRUIRE LOCUINȚĂ PARTER ȘI ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE”,**  
**Mun. Arad, Str. Stan Dragu, nr. 76,**  
**generat de imobilul cu extras de carte funciară: C.F. nr. 351622 - Arad,**  
**St = 400,00 mp,**  
**beneficiar: ȚURCANU LUCICA**

1. Beneficiar: ȚURCANU LUCICA;
2. Elaborator: SC. ARHITECTONIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriană Balogh, proiect 135/2021;
3. Suprafața totală aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 400,00 mp, teren curți construcții în intravilan, conform PUG Arad, proprietar ȚURCANU LUCICA, identificat prin extrasele de carte funciară: C.F. nr. 351622 - Arad, S = 400 mp;

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 34819/28.04.2022 depusă de către beneficiarul menționat mai sus, prin împuternicit;

- raportul de specialitate nr...../....., întocmit 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...../....., conform Ord. MDRT nr. 2701/2010 cu modificările și completările ulterioare, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;

- avizul tehnic nr...../..... al Arhitectului –Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 126 din 22 ianuarie 2020, eliberat de Primăria Municipiului Arad, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

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

1. Funcțiunea principală solicitată de investitor: **locuință individuală în regim izolat.**

**Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei**

- Platformă parcaj, alei pietonale, amenajări și dotări tehnico-edilitare, zone verzi, pergolă, filigorie, etc.

**Utilizări permise cu condiții**

- Birou individual profesii liberale

**Utilizări interzise**

- Este interzisă amplasarea funcțiilor comerț, alimentație publică, depozitare și producție.

**-Interdicții temporare**

- Nu este cazul.

**-Interdicții permanente**

- Nu este cazul.

2. Procentul de ocupare a terenului: POT max = 40%;

3. Coeficientul de utilizare a terenului: CUT max = 0,40;

4. Regimul de înălțime propus: Parter, cu sau fără subsol (și minim un parcaj auto sau garare), cu Hmax: 7,00 m (conform aviz A.A.C.R. nr. 25998/2088/09.12.2021);

5. Zone verzi: minim 20% din suprafața întregii parcele;

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal “**CONSTRUIRE LOCUINȚĂ PARTER ȘI ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE**”, Mun. Arad, Str. Stan Dragu, nr. 76, generat de imobilul cu extras de carte funciară: C.F. nr. 351622 - Arad, St = 400,00 mp, beneficiar: **ȚURCANU LUCICA** îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

**P R I M A R**  
**Călin Bibarț**

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente  
Red/Verif. L.F./S.D.

Cod:PMA-S4-01

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD**  
**ARHITECT-ŞEF**  
**DIRECŢIA CONSTRUCŢII ŞI DEZVOLTARE URBANĂ**  
**SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE**  
Nr.....din.....

**RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea documentaţiei de urbanism

**Plan Urbanistic Zonal (PUZ) şi Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent:**  
**“CONSTRUIRE LOCUINŢĂ PARTER ŞI ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE”,**

**Mun. Arad, Str. Stan Dragu, nr. 76,**

**generat de imobilul cu extras de carte funciară: C.F. nr. 351622 - Arad,**

**St = 400,00 mp,**

**beneficiar: ȚURCANU LUCICA**

Beneficiar: ȚURCANU LUCICA;

Elaborator: SC. ARHITECTONIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Doriană Balogh, proiect 135/2021;

**Încadrarea în localitate**

Incinta reglementată este situată în intravilanul Municipiului Arad, în partea sudică a acestuia (cartierul Aradul Nou). Incinta este amplasată la vest de Str. Stan Dragu.

**Situația juridică a terenului**

Suprafața totală aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 400,00 mp, teren curți construcții în intravilan, conform PUG Arad, proprietar ȚURCANU LUCICA, identificat prin extrasul de carte funciară: C.F. nr. 351622 - Arad, S = 400 mp;

**Situația existentă**

Zona reglementată este situată în intravilanul Mun. Arad, în partea sudică a acestuia (cartierul Aradul Nou). Incinta este amplasată la vest de Str. Stan Dragu, pe tronsonul cuprins între Str. Orșova (la cca. 130 m nord față de teren studiat) și linia de cale ferată Arad – Periam (la cca. 220 m sud față de teren). Zona este accesibilă dinspre Str. Stan Dragu – drum piatră, de lățime 3,60 m ÷ 4,00 m.

Amplasamentul se situează în intravilanul Mun. Arad – UTR nr. 33 conform PUG Arad aprobat, cu interdicție de construire până la elaborare PUZ sau PUD.

Subzonele funcționale UTR nr. 33 sunt următoarele:

- Rezidențiale cu clădiri P, P+1, P+2, P+2+M
- Zone pentru instituții publice și servicii de interes general: construcții comerciale, de cult, de cultură, de învățământ, de sănătate, construcții și amenajări sportive
- Zonă unități industriale nepoluante și depozite
- Zonă de gospodărie comunală (cimitir)
- Funcțiuni complementare locuirii
- Instituții publice și servicii de interes general
- Gospodărie comunală
- Zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente (subzonă căi de comunicație feroviară)

-Funcțiunea dominantă a zonei: funcțiunea de locuire - zonă rezidențială.

-Utilizări permise

- se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente
- se va autoriza construcția clădirilor de locuit

- se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii)
- Interdicții permanente
  - Nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare
  - Nu se va autoriza extinderea unităților industriale existente în afara incintei
- Procentul maxim de ocupare a terenului este 40% zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente).

Vecinătățile terenului sunt:

- nord: teren viran, proprietate privată – nr. cad. 333277;
- sud: teren viran, proprietate Statul Român – nr. top. 1911-1912/b.112 și teritoriu de stradă nr. cad. 351624 – cale de acces;
- vest: teren viran nereglementat – nr. cad. 351623 și grădini ale locuințelor și zone servicii și comerț de pe Calea Timișoarei;
- est: locuință parter, Str. Stan Dragu, nr. 76 – nr. cad. 351621 și Str. Stan Dragu;

### **Descrierea soluției propuse**

Obiectul PUZ constă în studierea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de amplasare a unei zone cu destinația zonă de locuire, cu amenajări aferente și funcțiuni complementare, în corelație cu zonele limitrofe existente.

### **Reglementări urbanistice propuse:**

1. Funcțiunea principală solicitată de investitor: **locuință individuală în regim izolat.**

### **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei**

- Platformă parcaj, alei pietonale, amenajări și dotări tehnico-edilitare, zone verzi, pergolă, filigorie, etc.

### **Utilizări permise cu condiții**

- Birou individual profesii liberale

### **Utilizări interzise**

- Este interzisă amplasarea funcțiunilor comerț, alimentație publică, depozitare și producție.

### **-Interdicții temporare**

- Nu este cazul.

### **-Interdicții permanente**

- Nu este cazul.

2. Procentul de ocupare a terenului: POT max = 40%;

3. Coeficientul de utilizare a terenului: CUT max = 0,40;

4. Regimul de înălțime propus: Parter, cu sau fără subsol (și minim un parcaj auto sau garare), cu Hmax: 7,00 m (conform aviz A.A.C.R. nr. 25998/2088/09.12.2021);

5. Zone verzi: minim 20% din suprafața întregii parcele;

6. Dimensiunile acceselor și drumurilor, cât și a drumurilor executate în și spre 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. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

7. Construcțiile vor fi autorizate conform prevederilor Legii Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către investitori. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

8. Pe cheltuiala investitorului 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 cu funcțiunea menționată mai sus, 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.

#### **Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:**

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.

- **aliniamentul la frontul stradal** va fi la 5,00 m ÷ 6,00 m față de limita de proprietate ;
- spre limitele laterale ale parcelelor: la min. 1,00 m față de limita laterală dreapta de proprietate (spre est), respectiv min. 5,00 m față de limita laterală stânga de proprietate (spre vest), cu excepția teraselor neacoperite, amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, care pot fi amplasate până pe limita de proprietate posterioară, cu acordul vecinului direct afectat, sau retrase 60 cm față de aceasta ;
- spre limita posterioară de proprietate: construcția principală va fi amplasată la min. 2,00 m față de limita posterioară de proprietate, cu excepția teraselor neacoperite sau amenajărilor/dotărilor tehnico-edilitare, care pot fi amplasate până pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat;

Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de zonele de protecție ale drumurilor, rețelelor tehnico-edilitare din zonă și a rețelei LEA 20 kV (12 m), iar în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

#### **Circulația:**

Accesul se va realiza din strada Stan Dragu, prin parcela cu extrasul C.F. nr. 351624 - Arad;

**Proiectul propus orientativ pentru Str. Stan Dragu** (domeniu public) la sud de Str. Orșova este următorul, similar cu prospectul aceleiași străzi, dar la nord de Str. Orșova (lucrare executată):

- Carosabil 6,00 m, cu câte o bandă de circulație pe sens, îmbrăcăminte asfaltică;
- Alei pietonale amplasate pe ambele părți ale drumului, de lățime 1,50 m;
- Zone verzi de protecție carosabil de ambele părți ale drumului, de lățime cca. 1,50 m.

**Drumul de acces propus se va realiza pe lotul 4**, în suprafață de 194 mp (înscris în CF 351624 Arad, nr. cad 351624), dezmembrat din parcela inițială în acest scop, având frontul stradal de 4,00 m și adâncimea 48,46 m. Acesta va deservi un maxim de 3 locuințe unifamiliale.

#### **Parcări:**

Locul de parcare se va amenaja pe parcelă. Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Se face derogare de la regula mai sus menționată doar în cazuri excepționale.

Parcățile vor fi dimensionate conform normativelor în vigoare și nu vor afecta domeniul public.

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propuneri. Se vor asigura un număr de locuri de parcare respectând prevederile din HGR 525/1996, pentru funcțiunea solicitată. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

**Utilități:** Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă. Echiparea tehnico-edilitară: rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, bransament electric și de gaz se vor executa în varianta de amplasare subterană, conform condițiilor din avizele și acordurile obținute și pe cheltuiala beneficiarilor.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 126 din 22 ianuarie 2021, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000 și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Termen valabilitate avize
1	E-distribuție	08944056/29.10.2021	22.01.2023
2	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	19093/16.12.2021	-
3	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	626145/28.10.2021	-

4	Inspectoratul pentru Situații de Urgență ”Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	626146/28.10.2021	-
5	Direcția de Sănătate Publică a Jud. Arad	649/26.11.2021	-
6	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	21934/15.10.2021	-
7	O.C.P.I. Arad	PV 1981/2021	-
8	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	25998/2088/09.12.2021	09.12.2022
9	Delgaz Grid S.A.	213313818/10.12.2021	10.12.2022
10	I.P.J. Arad – Serviciul Rutier	129442/08.12.2021	-
11	S.C. Telekom Romania Communications S.A.	190/26.10.2021	-
12	P.M. Arad – Comisia de eliberare a autorizației de acces la drumul public	98526/Z1/17.01.2022	-
13	Declarații notariale – Încheieri de autentificare	236/06.04.2022 231/05.04.2022 2795/29.12.2020	- - -

Documentația de urbanism a fost analizată în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 10.05.2022, S-a emis Avizul tehnic nr..... din .....

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**

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Director executiv	arh. Sandra Dinulescu		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		13.05.2022

**VIZA JURIDICA**  
Liliana Pașcalău



ROMÂNIA  
Județul Arad  
Primăria Municipiului Arad  
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către ȚURCANU ELENA-RODICA, împuternicit al ȚURCANU LUCICA, mun. Arad, str. Adam M. Guttenbrunn, nr. 152, jud. Arad, înregistrată cu nr. 34819/28.04.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### AVIZ

Nr..... din .....

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent:  
**“CONSTRUIRE LOCUINȚĂ PARTER ȘI ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE”**,  
**Mun. Arad, Str. Stan Dragu, nr. 76,**  
**generat de imobilul cu extras de carte funciară: C.F. nr. 351622 - Arad,**  
**St = 400,00 mp,**  
**beneficiar: ȚURCANU LUCICA**

**Inițiatori:** ȚURCANU LUCICA;

**Proiectant:** SC. ARHITECTONIC S.R.L.

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** arh. Doriană Balogh, proiect 135/2021;

#### **Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:**

##### **Încadrarea în localitate**

Incinta reglementată este situată în intravilanul Municipiului Arad, în partea sudică a acestuia (cartierul Aradul Nou). Incinta este amplasată la vest de Str. Stan Dragu.

Vecinătățile terenului sunt:

-nord: teren viran, proprietate privată – nr. cad. 333277;

-sud: teren viran, proprietate Statul Român – nr. top. 1911-1912/b.112 și teritoriu de stradă nr. cad. 351624 – cale de acces;

-vest: teren viran nereglementat – nr. cad. 351623 și grădini ale locuințelor și zone servicii și comerț de pe Calea Timișoarei;

-est: locuință parter, Str. Stan Dragu, nr. 76 – nr. cad. 351621 și Str. Stan Dragu;

Zona studiată are o suprafață de 7.500 mp.

##### **Descrierea soluției propuse**

Obiectul PUZ constă în studierea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de amplasare a unei zone cu destinația menționată mai jos, cu amenajări aferente și funcțiuni complementare în corelație cu zonele limitrofe existente.

##### **Reglementări urbanistice propuse:**

1. Funcțiunea principală solicitată de investitor: **locuință individuală în regim izolat.**

##### **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei**

-Platformă parcaj, alei pietonale, amenajări și dotări tehnico-edilitare, zone verzi, pergolă, filigorie, etc.

##### **Utilizări permise cu condiții**

-Birou individual profesii liberale

##### **Utilizări interzise**

-Este interzisă amplasarea funcțiunilor comerț, alimentație publică, depozitare și producție.

##### **-Interdicții temporare**

-Nu este cazul.

##### **-Interdicții permanente**

-Nu este cazul.

2. Procentul de ocupare a terenului: POT max = 40%;

3. Coeficientul de utilizare a terenului: CUT max = 0,40;

4. Regimul de înălțime propus: Parter, cu sau fără subsol (și minim un parcaj auto sau garare), cu Hmax: 7,00 m (conform aviz A.A.C.R. nr. 25998/2088/09.12.2021);
5. Zone verzi: minim 20% din suprafața întregii parcele;
6. Dimensiunile acceselor și drumurilor, cât și a drumurilor executate în și spre 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. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.
7. Construcțiile vor fi autorizate conform prevederilor Legii Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către investitori. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.
8. Pe cheltuiala investitorului 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 cu funcțiunea menționată mai sus, 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.

#### **Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:**

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.

- **aliniamentul la frontul stradal** va fi la 5,00 m ÷ 6,00 m față de limita de proprietate ;
- spre limitele laterale ale parcelelor: la min. 1,00 m față de limita laterală dreapta de proprietate (spre est), respectiv min. 5,00 m față de limita laterală stânga de proprietate (spre vest), cu excepția teraselor neacoperite, amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, care pot fi amplasate până pe limita de proprietate posterioară, cu acordul vecinului direct afectat, sau retrase 60 cm față de aceasta ;
- spre limita posterioară de proprietate: construcția principală va fi amplasată la min. 2,00 m față de limita posterioară de proprietate, cu excepția teraselor neacoperite sau amenajărilor/dotărilor tehnico-edilitare, care pot fi amplasate până pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat;

Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de zonele de protecție ale drumurilor, rețelelor tehnico-edilitare din zonă și a rețelei LEA 20 kV (12 m), iar în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

#### **Circulația:**

Accesul se va realiza din strada Stan Dragu, prin parcela cu extrasul C.F. nr. 351624 - Arad;

**Proiectul propus orientativ pentru Str. Stan Dragu** (domeniu public) la sud de Str. Orșova este următorul, similar cu prospectul aceleiași străzi, dar la nord de Str. Orșova (lucrare executată):

- Carosabil 6,00 m, cu câte o bandă de circulație pe sens, îmbrăcăminte asfaltică;
- Alei pietonale amplasate pe ambele părți ale drumului, de lățime 1,50 m;
- Zone verzi de protecție carosabil de ambele părți ale drumului, de lățime cca. 1,50 m.

**Drumul de acces propus se va realiza pe lotul 4**, în suprafață de 194 mp (înscris în CF 351624 Arad, nr. cad 351624), dezmembrat din parcela inițială în acest scop, având frontul stradal de 4,00 m și adâncimea 48,46 m. Acesta va deservi un maxim de 3 locuințe unifamiliale.

#### **Parcări:**

Locul de parcare se va amenaja pe parcelă. Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Se face derogare de la regula mai sus menționată doar în cazuri excepționale.

Parcărilor vor fi dimensionate conform normativelor în vigoare și nu vor afecta domeniul public.

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propuneri. Se vor asigura un număr de locuri de parcare respectând prevederile din HGR 525/1996, pentru funcțiunea solicitată. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

**Utilități:** Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă. Echiparea tehnico-edilitară: rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, bransament electric și de gaz se vor executa în varianta de amplasare subterană, conform condițiilor din avizele și acordurile obținute și pe cheltuiala beneficiarilor.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 10.05.2022 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<sup>3</sup>), 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 (DTAC) 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. 126 din 22.01.2021, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

red/verif/2ex/LF/SD

PMA-A5-14

**PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD**  
**ARHITECT SEF**  
**DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ**  
**SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE**  
**Nr. ad. 34819/A5/12.05.2022**

**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:

- P.U.Z. și R.L.U.-” *Construire locuință parter și împrejmuire proprietate*”

Inițiatorul documentației– Țurcanu Lucica

Amplasament– municipiul Arad, Str. Stan Dragu, nr.76, jud. Arad; CF nr. 351622-Arad;

Proiectant – S.C. ARHITECTONIC S.R.L., proiect. Nr.135/2021

Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Construcții și Dezvoltare Urbană-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. 59714/02.08.2021, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I - pregătitoare –anunțarea intenției de elaborare PUZ și RLU aferent, conform Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010.

- Printr-un anunț afișat pe sit-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro), cetățenii au fost invitați să consulte și să transmită observații în perioada 18.08.2021-28.08.2021, referitor la documentația Studiu de Oportunitate disponibilă la sediul Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49.

- S-a întocmit anunțul conform anexa 1 la Ord. 2701/2010 și s-a transmis beneficiarului în vederea amplasării acestuia în loc vizibil pe parcela care a generat PUZ.

- Inițiatorul P.U.Z-ului a afișat anunțul pe un panou rezistent la intemperii cu caracteristicile stabilite în anexa 1 la Ord. 2701/2010, pe parcela care a generat Planul Urbanistic Zonal, în data de 18.08.2021 menținându-l pe toată perioada stabilită pentru transmiterea observațiilor și propunerilor.

- Beneficiarul a depus fotografiile care demonstrează amplasarea panoului în locația stabilită.

- Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, organizată în data de 12.08.2021.

**La etapa 2 – de elaborare a propunerilor P.U.Z.**

- urmare cererii depuse de către beneficiar, s-a întocmit anunțul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ și s-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data de 20.10.2021.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 20.10.2021-03.11.2021.

- beneficiarul documentației a amplasat panou pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

## **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:CF nr. 355223; CF nr. 333277; CF nr. 351623; CF nr. 351621;

## **4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces**

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

## **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 revizuirea 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	Semnătura	Data
Verificat	Director executiv	Arh. Sandra Dinulescu		
Elaborat	Consilier	Georgeta Șimăndan		12.05.2022