

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:

„Locuințe individuale în regim izolat sau cuplat și funcțiuni complementare”,
Municipiul Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 339771 – Arad
Proprietar/Dezvoltator: Ardelean Ioan, Proiectant general: PBG Line Influence S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de
aprobare nr. 52847 / 13.06.2024

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 52549 / 13.06.2024, 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 raportul de specialitate nr. 52845 / 13.06.2024 al 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. 24 / 13.06.2024,

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

Cu respectarea art. 25 alin. (1), art. 32 alin. (1) lit. c), art. 47 și art. 56 alin. (1) și alin. (6) din
Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările
ulterioare,

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

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

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

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (6) lit. c), alin. (7)
lit. k), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență 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 aferent obiectivului de investiție: „*Locuințe individuale în regim izolat sau cuplat și funcțiuni complementare*”, Municipiul Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 339771 – Arad, măsurând o suprafață totală de 1.500,00 mp., conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.3) și *2* (cu anexele 2.1.-2.7.), care fac parte din prezenta hotărâre, 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. Încadrarea în teritoriu
- 2.2. Situația existentă
- 2.3. Reglementări urbanistice
- 2.4. Reglementări - echipare edilitară
- 2.5. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.6. Mobilare urbanistică
- 2.7. Ilustrare urbanistică

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

- 2.1. Proprietar/dezvoltator: ARDELEAN Ioan;
- 2.2. Proiectant general: PBG Line Influence S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. PUIE Bogdan Ioan, pr. nr. 121/2023;
- 2.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 339771 – Arad și constituie proprietatea privată a proprietarului ARDELEAN Ioan, măsurând o suprafață totală de 1.500,00 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, aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor etc.

2.5. 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 emiterie 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, 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. 2 Se însușește Raportul informării și consultării publicului nr. 52549/13.06.2024, conform *anexei 3*, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 Prezenta Plan Urbanistic Zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

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

Art. 5 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 GENERAL

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Locuințe individuale în regim izolat sau cuplat și funcțiuni complementare”,
Municipiul Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 339771 – Arad
Proprietar/Dezvoltator: ARDELEAN IOAN
Proiectant general: PBG LINE INFLUENCE S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: ARDELEAN IOAN;
- Proiectant general: PBG LINE INFLUENCE S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. PUIE Bogdan Ioan, pr. nr. 121/2023

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 37686 din 23.04.2024, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 50820 din 05.06.2024, de către ARDELEAN IOAN;
- raportul de specialitate nr. 52845 /A5/ 13.06.2024 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. 52549 /A5/ 13.06.2024, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr. 24 / 13.06.2024 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 499 din 10.04.2023, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 339771 – Arad și constituie proprietatea privată a proprietarului ARDELEAN IOAN, măsurând o suprafață totală de 1.500,00 mp.

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

- „Locuințe individuale în regim izolat sau cuplat și funcțiuni complementare”, Mun. Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 339771 – Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „Locuințe individuale în regim izolat sau cuplat și funcțiuni complementare”, Mun. Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 339771 – Arad, se propune construirea unei/unor locuințe individuale în regim izolat sau cuplat și funcțiuni complementare, măsurând o suprafață totală de 1.500,00 mp.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 1,05.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este S+P+1E+Er/M, cu înălțimea maximă la coamă de 10,50 m, respectiv cota absolută maximă de 120,61 m (110,11 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +10,50 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 1575/28.03.2024.

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.) - „Locuințe individuale în regim izolat sau cuplat și funcțiuni complementare”, Mun. Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 339771 – Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazar Faur

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
red./dact. CG/BI

Cod: PMA-S4-01

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și

Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„Locuințe individuale în regim izolat sau cuplat și funcțiuni complementare”,
Municipiul Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 339771 – Arad

Proprietar/Dezvoltator: ARDELEAN IOAN

Proiectant general: PBG LINE INFLUENCE S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: ARDELEAN IOAN;
- Proiectant general: PBG LINE INFLUENCE S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. PUIE Bogdan Ioan, pr. nr. 121/2023

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, C.F. nr. 339771 – Arad

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 339771 – Arad și constituie proprietatea privată a proprietarului ARDELEAN IOAN, măsurând o suprafață totală de 1.500,00 mp.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent „Locuințe individuale în regim izolat sau cuplat și funcțiuni complementare”, Mun. Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 339771 – Arad, se propune construirea unei/unor locuințe individuale în regim izolat sau cuplat și funcțiuni complementare, măsurând o suprafață totală de 1.500,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord** : teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 339786 – Arad, arabil intravilan;
- **la vest** : terenuri proprietăți private, identificate prin C.F.-uri nr. 339781 - Arad; nr. 359644 - Arad; nr. 359643 - Arad, Curți construcții intravilan;
- **la est** : teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 339751 – Arad, arabil intravilan;
- **la sud** : drum de exploatare, din pământ, identificat prin C.F. nr. 339712 – 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/unor zone în vederea construirii unei/unor locuințe individuale în regim izolat sau cuplat și funcțiuni complementare.

- **Funcțiune dominantă:**

- Locuire individuală în regim izolat sau cuplat.

- **Funcțiuni permise/ funcțiuni complementare:**

- Servicii asociate locuirii, extindere prospect drum public, platforme parcaje și garaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, anexe tip pergolă, filigorie, piscină, etc., zone verzi;

- **Funcțiuni permise cu condiții:**
 - Birou meserii liberale, cazare de tip Airbnb.

- **Funcțiuni interzise:**
 - construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă;
 - comerț, alimentație publică;
 - spălătorii auto.

Zonificare funcțională:

- **Lm 55a** – zonă locuire individuală în regim izolat sau cuplat și funcțiuni complementare;
- **P 55a** - alei carosabile drum public existent (drum exploatare CF 339712 Arad)
- **Pc 55a** – zonă extindere până la 9,00 m prospect stradal drum exploatare;
- **Pt 55a** – zonă alei pietonale;
- **SP 55a** – zone verzi amenajate, cu posibilitate amplasare anexe de tip garaj, filigorii, pergole, piscine, etc.;

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 1,05.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+1E+Er/M**, cu înălțimea maximă la coamă de 10,50 m, respectiv cota absolută maximă de 120,61 m (110,11 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +10,50 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 1575/28.03.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- Aliniamentul la frontul stradal al locuințelor va fi la min. 7,00 m ÷ max. 12,00 m față de limita de proprietate rezultată în urma cedării domeniului public a suprafeței de cca. 164 mp (cca. 6,00 m față de marginea carosabilului existent);
- Spre limitele laterale ale parcelelor: locuințele propuse vor fi amplasate la min. 0,60 m față de o limită laterală, respectiv min. 2,00 m față de cealaltă limită laterală, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare care pot fi amplasate până pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat; în cazul opțiunii de realizare a două locuințe individuale în regim cuplat, distanța față de limita de proprietate comună a acestora va fi 0,00 m;
- Anexele de tip garaj, pergolă/filigorie, piscine, etc., care pot fi amplasate între perimetrul maxim de construibilitate locuințe și limita posterioară de proprietate, până pe limitele laterale și cea posterioară de proprietate, cu acordul vecinului afectat, sau retrase min. 0,60 m față de acestea;
- Spre limita posterioară de proprietate: construcțiile principale vor fi amplasate la min. 12,00 m, cu excepția teraselor, amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip garaj, pergolă/filigorie, piscine, etc., care pot fi amplasate până pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;

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.

Suprafața minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 35% din suprafața destinată strict zonei rezidențiale (1336 mp).

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.

Vor fi prevăzute minim două locuri de parcare sau garare/unitate locativă, care se va realiza în perimetrul parcelei, fără a afecta domeniul public. Suplimentar pot fi amenajate parcaje pentru vizitatori, în cadrul suprafeței care va fi cedată domeniului public.

Circulații și accese:

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

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

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre drumul de exploatare perpendicular pe Str. Privighetoarei, al cărui prospect stradal va fi extins de la 3,00 m, la 9,00 m imediat după proprietățile existente, îngrădite (Extrase CF 339745 și 339771 Arad, având frontul stradal spre Str. Privighetoarei) până la parcela reglementată, cu posibilitatea extinderii străzii până la următoarea cale de acces, în vederea posibilității creării unor inele carosabile în zonă.

Pe drumul de exploatare și lotul ce va fi dezmembrat pentru extindere prospect drum de acces existent vor fi amplasate căile de acces carosabil și pietonal la cele 1-2 parcelele rezidențiale propuse, zone verzi, parcaje vizitatori (doar dacă există spațiile necesare), cu posibilitatea extinderii spre sud-est a drumului cu profilul stradal propus.

Accesele carosabile la loturile propuse vor avea lățimea maximă de 3,50 m și pot fi amplasate în orice poziție de-a lungul fronturilor stradale rezultate, în corelare cu planimetria locuințelor care vor fi proiectate la faza următoare (DTAC). Accesele carosabile sunt propuse pe teren proprietate privată, care va fi ulterior donat domeniului public.

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.

Este permisă parcelarea ulterioară, prin dezmembrare în max. 2 loturi destinate locuirii și funcțiunilor complementare, a lotului în suprafață de cca. 1.336 mp reglementat prin prezentul PUZ, dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minim 12 m pentru clădiri individuale izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de minim 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplat;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

De asemenea se va dezmembra cu prioritate o suprafață de teren de cca. 164 mp, amplasată la frontul stradal al parcelei înscrisă în Extrasul CF nr. 339771 Arad, nr. Cad 339771, având adâncimea de

cca. 6,00 m și lățimea de 27,32 m, în vederea cedării acesteia către domeniul public. Această suprafață va întregi prospectul stradal din dreptul parcelei reglementate, de lățime actuală 3,00 m.

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 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.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 499 din 10.04.2023, 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	18943391/23.02.2024	10.04.2025
2.	Compania de Apă Arad S.A.	29897/14.02.2024	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214501248/21.12.2023	21.12.2024
4.	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	6021/03.04.2024	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	323683/11.01.2024	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	323684/11.01.2024	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	134535/27.12.2023	27.12.2024
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 2882/2023	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	1575/28.03.2024	28.03.2025
10.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	19689/Z1/09.04.2024	-
11.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	647/28.12.2023	-
12.	RDS&RCS	171/15.12.2023	15.12.2024
13.	Studiu geotehnic	201/2024	

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 30.04.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 24 / 13.06.2024

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

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbăței		11.06.2024
Elaborat	Consilier	Gabriel Căpriceană		11.06.2024

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către ARDELEAN IOAN, cu adresa în jud. Arad, Mun. Arad, str. Rozelor, nr. 88, înregistrată cu nr. 37686 din 23.04.2024, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 50820 din 05.06.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 24 din 13.06.2024

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Locuințe individuale în regim izolat sau cuplat și funcțiuni complementare”,
Municipiul Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 339771 – Arad
Proprietar/Dezvoltator: ARDELEAN IOAN
Proiectant general: PBG LINE INFLUENCE S.R.L.

Proprietar/Dezvoltator: ARDELEAN IOAN;

Proiectant: PBG LINE INFLUENCE S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: PBG LINE INFLUENCE S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. PUIE Bogdan Ioan, pr. nr. 121/2023

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord** : teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 339786 – Arad, arabil intravilan;
- **la vest** : terenuri proprietăți private, identificate prin C.F.-uri nr. 339781 - Arad; nr. 359644 - Arad; nr. 359643 - Arad, Curți construcții intravilan;
- **la est** : teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 339751 – Arad, arabil intravilan;
- **la sud** : drum de exploatare, din pământ, identificat prin C.F. nr. 339712 – Arad.

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

- **Funcțiune dominantă:**
 - Locuire individuală în regim izolat sau cuplat.
- **Funcțiuni permise/ funcțiuni complementare:**
 - Servicii asociate locuirii, extindere prospect drum public, platforme parcaje și garaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, anexe tip pergolă, filigorie, piscină, etc., zone verzi;
- **Funcțiuni permise cu condiții:**
 - Birou meserii liberale, cazare de tip Airbnb.
- **Funcțiuni interzise:**
 - construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă;
 - comerț, alimentație publică;
 - spălătorii auto.

Zonificare funcțională:

- **Lm 55a** – zonă locuire individuală în regim izolat sau cuplat și funcțiuni complementare;
- **P 55a** - alei carosabile drum public existent (drum exploatare CF 339712 Arad)
- **Pc 55a** – zonă extindere până la 9,00 m prospect stradal drum exploatare;
- **Pt 55a** – zonă alei pietonale;
- **SP 55a** – zone verzi amenajate, cu posibilitate amplasare anexe de tip garaj, filigorii, pergole, piscine, etc.;

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 1,05.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este S+P+1E+Er/M, cu înălțimea maximă la coamă de 10,50 m, respectiv cota absolută maximă de 120,61 m (110,11 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +10,50 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 1575/28.03.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- Aliniamentul la frontul stradal al locuințelor va fi la min. 7,00 m ÷ max. 12,00 m față de limita de proprietate rezultată în urma cedării domeniului public a suprafeței de cca. 164 mp (cca. 6,00 m față de marginea carosabilului existent);
- Spre limitele laterale ale parcelelor: locuințele propuse vor fi amplasate la min. 0,60 m față de o limită laterală, respectiv min. 2,00 m față de cealaltă limită laterală, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare care pot fi amplasate până pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat; în cazul opțiunii de realizare a două locuințe individuale în regim cuplat, distanța față de limita de proprietate comună a acestora va fi 0,00 m;
- Anexele de tip garaj, pergolă/filigorie, piscine, etc., care pot fi amplasate între perimetrul maxim de construibilitate locuințe și limita posterioară de proprietate, până pe limitele laterale și cea posterioară de proprietate, cu acordul vecinului afectat, sau retrase min. 0,60 m față de acestea;
- Spre limita posterioară de proprietate: construcțiile principale vor fi amplasate la min. 12,00 m, cu excepția teraselor, amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip garaj, pergolă/filigorie, piscine, etc., care pot fi amplasate până pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;

Spații verzi:

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

Suprafata minima de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 35% din suprafața destinată strict zonei rezidențiale (1336 mp).

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.

Vor fi prevăzute minim două locuri de parcare sau garare/unitate locativă, care se va realiza în perimetrul parcelei, fără a afecta domeniul public. Suplimentar pot fi amenajate parcaje pentru vizitatori, în cadrul suprafeței care va fi cedată domeniului public.

Circulații și accese:

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

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

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre drumul de exploatare perpendicular pe Str. Privighetoarei, al cărui prospect stradal va fi extins de la 3,00 m, la 9,00 m imediat după proprietățile existente, îngrădite (Extrase CF 339745 și 339771 Arad, având frontul stradal spre Str. Privighetoarei) până la parcela reglementată, cu posibilitatea extinderii străzii până la următoarea cale de acces, în vederea posibilității creării unor inele carosabile în zonă.

Pe drumul de exploatare și lotul ce va fi dezmembrat pentru extindere prospect drum de acces existent vor fi amplasate căile de acces carosabil și pietonal la cele 1-2 parcelele rezidențiale propuse, zone verzi, parcaje vizitatori (doar dacă există spațiile necesare), cu posibilitatea extinderii spre sud-est a drumului cu profilul stradal propus.

Accesele carosabile la loturile propuse vor avea lățimea maximă de 3,50 m și pot fi amplasate în orice poziție de-a lungul fronturilor stradale rezultate, în corelare cu planimetria locuințelor care vor fi proiectate la faza următoare (DTAC). Accesele carosabile sunt propuse pe teren proprietate privată, care va fi ulterior donat domeniului public.

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.

Este permisă parcelarea ulterioară, prin dezmembrare în max. 2 loturi destinate locuirii și funcțiunilor complementare, a lotului în suprafață de cca. 1.336 mp reglementat prin prezentul PUZ, dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minim 12 m pentru clădiri individuale izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de minim 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplat;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

De asemenea se va dezmembra cu prioritate o suprafață de teren de cca. 164 mp, amplasată la frontul stradal al parcelei înscrisă în Extrasul CF nr. 339771 Arad, nr. Cad 339771, având adâncimea de cca. 6,00 m și lățimea de 27,32 m, în vederea cedării acesteia către domeniul public. Această suprafață va întregi prospectul stradal din dreptul parcelei reglementate, de lățime actuală 3,00 m.

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 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.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 30.04.2024 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 (1³), actualizată) și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 499 din 10.04.2023, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbăței

Consilier,
Gabriel Căpriceană

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
NR. 52549/A5/13.06.2024

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 – Locuințe individuale în regim izolat sau cuplat și funcțiuni complementare

- Proprietari/dezvoltatori: Ardelean Ioan
 - Amplasament - municipiul Arad, cartier Gradiste FN, CF 339771 Arad
 - Proiectant general – SC PBG Line Influence SRL, arh RUR Bogdan Puie, proiect nr.121/2023
- Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef

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

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 38430/04.05.2023, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare 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 **15.06.2023**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **15.06.2023** pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **15.06.2023-25.06.2023** 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. și R.L.U. aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 83856/16.10.2023, 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 13.06.2023;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 24.11.2023 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 24.11.2023-08.12.2023 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

Au fost trimise scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației 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 parcelelor învecinate identificate cu CF 339786, 339751, CF 339781, CF 359644, CF 359643, 339745, 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		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		