

Proiect
Nr. 405/03.08.2023
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
"Construire locuință parter și gard la frontul stradal",
Str. Podgoriei, nr. 26, cartier Micălaca,
intravilanul Municipiului Arad, C.F. nr. 326254 – Arad, jud. Arad
S. = 3.000,00mp, Inițiator: Vlad Ana, Proiectant: S.C. Pro Urban S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 63719 din 03.08.2023;

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 60450 / A5 / 03.08.2023 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. 63718 / A5 / 03.08.2023 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. 28 din 03.08.2023,

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, cu modificările și completările ulterioare,

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
HOTĂRÂRE:

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: "Construire locuință parter și gard la frontul stradal", Str. Podgoriei, nr. 26, cartier Micălaca, intravilanul Municipiului Arad, C.F. nr. 326254 – Arad, jud. Arad, S.=3.000,00mp, conform documentației anexate care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Inițiator: VLAD ANA;

2. Elaborator: SC. PRO URBAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Elvira ȘERBAN, proiect 01/2022;

3. Suprafața totală aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 3.000,00 mp, teren arabil în intravilan, conform PUG Arad, proprietar VLAD ANA, identificat prin extrasul de carte funciară: C.F. nr. 326254 - Arad, S = 3.000,00mp;

Art. 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

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

Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei

Se propune realizarea unei locuințe individuale, izolată pe parcelă împreună cu gard la frontul stradal. Se pot amplasa anexe (garaje, filigorie) cu condiția respectării P.O.T.-ului stabilit prin documentație.

2. Procentul de ocupare a terenului: POT max = 20%;

3. Coeficientul de utilizare a terenului: CUT max = 0,20;

4. Regimul de înălțime propus: P, cu sau fără subsol/demisol, cu înălțimea maximă la coamă de 6,00 m, respectiv cota absolută maximă de 116,95m (110,95m cotă absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 6,00m înălțimea maximă a construcției), conform avizului emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 35221/02.02.2023.

6. Dimensiunile acceselor și drumurilor, 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. 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 locuințe individuale, izolată pe parcelă împreună cu gard la frontul stradal, 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. Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor.

Art. 3. Prezentul 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 VLAD ANA și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

REFERAT DE APROBARE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea
Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și a Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

**"Construire locuință parter și gard la frontul stradal",
Str. Podgoriei, nr. 26, cartier Micălaca,
intravilanul mun. Arad, C.F. nr. 326254 – Arad, jud. Arad
S. = 3.000,00mp
Inițiator: Vlad Ana
Proiectant: S.C. Pro Urban S.R.L.**

Inițiator: VLAD ANA

Proiectant: S.C. PRO URBAN S.R.L

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Elvira ȘERBAN, pr. nr. 01/2022

Suprafața totală aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 3.000,00 mp, teren arabil, în intravilan, conform PUG Arad, proprietar VLAD ANA, identificat prin extrasul de carte funciară: C.F. nr. 326254 – Arad.

Având în vedere:

- ❖ solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 44075 din 23.05.2023 de către VLAD ANA;
- ❖ raportul de specialitate nr. 63718 / A5 / 03.08.2023, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism aferent;
- ❖ raportul informării și consultării publicului nr. 60450 / A5 / 03.08.2023, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;
- ❖ avizul tehnic nr. 28 / 03.08.2023 al Arhitectului-Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1691 din 24.08.2021, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă

Terenul studiat este situat în partea de nord a intravilanului Municipiului Arad, în partea de nord a zonei de locuit a cartierului Micălaca, în partea de nord a străzii Podgoriei. Conform P.U.G., zona studiată este situată în UTR 28, din Planul Urbanistic General, aprobat prin H.C.L.M.Arad, nr. 502/2018, subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip rural LMr28b / LMr28h, funcțiuni propuse – zonă rezidențială – locuință unifamilială în regim izolat.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Funcțiunea propusă prin prezenta documentație este de zonă rezidențială, locuință unifamilială în regim izolat. Prin prezenta documentație nu se modifică funcțiunea dominantă reglementată prin documentația de urbanism aprobată prin HCLM Arad nr. 502/2018 - Planul Urbanistic General al Municipiului Arad. Se propune realizarea unei locuințe individuale, izolată pe parcelă împreună cu gard la frontul stradal. Se pot amplasa anexe (garaje, filigorie) cu condiția respectării P.O.T.-ului stabilit prin documentație.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- POT maxim admis: 20,00 %;
- CUT maxim admis: 0,20;

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este de P, cu sau fără subsol/demisol, cu înălțimea maximă la coamă de 6,00 m, respectiv cota absolută maximă de 116,95m (110,95m cotă absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 6,00m înălțimea maximă a construcției), conform avizului emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 35221 / 02.02.2023.

Spațiul verde, în conformitate cu soluția de mobilare dar și a planșei 02A REGLEMENTĂRI URBANISTICE, va avea în vedere amenajarea a unei suprafețe compacte măsurând 1.050 mp de spații verzi în incintă, respectiv 35,00%.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și a Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferent "**Construire locuință parter și gard la frontul stradal**", **Str. Podgoriei, nr. 26, cartier Micălaca, intravilanul Mun. Arad, C.F. nr. 326254 – Arad, jud. Arad, S. = 3.000,00mp**, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Călin Bibarț

VICEPRIMAR
Lazăr Faur

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
"Construire locuință parter și gard la frontul stradal",
Str. Podgoriei, nr. 26, cartier Micălaca,
intravilanul mun. Arad, C.F. nr. 326254 – Arad, jud. Arad
S. = 3.000,00mp
Inițiator: Vlad Ana
Proiectant: S.C. Pro Urban S.R.L.

Inițiator: VLAD ANA

Proiectant: S.C. PRO URBAN S.R.L

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Elvira ȘERBAN, pr. nr. 01/2022

Încadrarea în localitate

Incinta reglementată este situată în intravilanul Municipiului Arad, în partea nordică a acestuia (cartierul Micălaca). Accesul carosabil și pietonal se va face din strada Podgoriei.

Situația juridică a terenului

Suprafața totală aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 3.000,00 mp, teren arabil, în intravilan, conform PUG Arad, proprietar VLAD ANA, identificat prin extrasul de carte funciară: C.F. nr. 326254 – Arad.

Situația existentă

Terenul studiat este situat în partea de nord a intravilanului Municipiului Arad, în partea de nord a zonei de locuit a cartierului Micălaca, în partea de nord a străzii Podgoriei. Conform P.U.G., zona studiată este situată în UTR 28, din Planul Urbanistic General, aprobat prin H.C.L.M.Arada, nr. 502/2018, subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip rural LMr28b / LMr28h, funcțiuni propuse – zonă rezidențială – locuință unifamilială în regim izolat.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord – teren proprietate publică, str. Zoe, identificat în extrasul CF nr. 359354;
- la vest - teren proprietate privată, identificat prin C.F. 302115 – Arad, P.U.Z. și R.L.U. în curs de elaborare - "Construire casă, anexă gospodărească cu garaj, amplasare de panouri fotovoltaice și solare pe latura sudică";
- teren proprietate privată, identificat prin nr. top. 134/1/7/2/2;
- la est – teren proprietate privată, identificat prin nr. top. 134/1/6;
- la sud – teren proprietate publică, str. Podgoriei, identificat în extrasul CF nr. 354378;

Amplasamentul se situează în intravilanul Mun. Arad – UTR nr. 28 conform PUG Arad aprobat, în zona cu interdicție temporară de construcție se vor autoriza construcții numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate (P.U.Z. sau P.U.D.), cu respectarea prevederilor și condițiilor puse de acestea.

Subzonele funcționale UTR nr. 28 sunt următoarele:

- L.M. – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, P+2+M
- Lmu28a - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban;

- LMr28a,b,c,d,e,f,g,h - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural
- I – zona unităților industriale
- In28a,b,c - zonă unități industriale nepoluante și depozite
- I.S. – zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
- ISco28 - subzonă construcții comerciale
- ISct28a,b,c,d - subzonă construcții de cult
- ISi28a,b,c,d - subzonă construcții de învățământ
- ISs28 - subzonă construcții de sănătate
- G.C. – zonă de gospodărie comunală
- GCc28 - subzonă gospodărie comunală – cimitir
- C – zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente
- Cf - subzonă căi de comunicație feroviară

Funcțiunea dominantă a zonei – funcțiunea de locuire – zonă rezidențială

Funcțiunile complementare admise ale zonei – spații comerciale și prestări servicii

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);

Utilizări permise cu condiții:

- în zona cu interdicție temporară de construcție se vor autoriza construcții numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate (P.U.Z. sau P.U.D.), cu respectarea prevederilor și condițiilor puse de acestea;
- autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a Consiliului Județean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate M.C. și M.L.P.A.T.

Interdicții temporare:

- interdicția temporară de construcție până la elaborare de P.U.D. sau P.U.Z., în zona cuprinsă între intravilanul existent și limita intravilanului propus

Interdicții permanente:

- nu se vor autoriza unități industriale.

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Funcțiunea propusă prin prezenta documentație este de zonă rezidențială, locuință unifamilială în regim izolat. Prin prezenta documentație nu se modifică funcțiunea dominantă reglementată prin documentația de urbanism aprobată prin HCLM Arad nr. 502/2018 - Planul Urbanistic General al Municipiului Arad. Se propune realizarea unei locuințe individuale, izolată pe parcelă împreună cu gard la frontul stradal. Se pot amplasa anexe (garaje, filigorie) cu condiția respectării P.O.T.-ului stabilit prin documentație.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- POT maxim admis: 20,00 %;
- CUT maxim admis: 0,20;

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este de P, cu sau fără subsol/demisol, cu înălțimea maximă la coamă de 6,00 m, respectiv cota absolută maximă de 116,95m (110,95m cotă absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 6,00m înălțimea maximă a construcției), conform avizului emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 35221 / 02.02.2023.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

Aliniamentul obligatoriu este determinat de relația rezultată între dimensiunile lotului și clădirile propuse și vecinătăți. Respectarea aliniamentului este impusă și din considerente compoziționale și funcționale și ținând cont de documentațiile aprobate.

Se vor asigura distanțele minime legale ale construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

Construcția propusă se va amplasa astfel:

- față de limita de proprietate sudică a parcelei, respectiv față de aliniamentul stradal propus: construcția se va retrage cu o distanță cuprinsă între 6,40m – 8,67 m; respectiv între 8,60 și 9,70 m față de limita de proprietate existentă;
- față de limita de proprietate vestică a parcelei, respectiv limita laterală : construcția se va retrage la 2,00m;
- față de limita de proprietate estică a parcelei, respectiv limita laterală : construcția se va retrage la 2,00m;
- față de limita de proprietate nordică a parcelei, respectiv limita posterioară: construcția se va retrage la 71,91m.

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.

Spații verzi:

Pentru funcțiunea dominantă a parcelei – zonă rezidențială cu locuire individuală, se va avea în vedere amenajarea de spații verzi în suprafață de minim 35,00%, avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 6 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a HCLM Arad 572/2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Conform soluției de mobilare și a planșei *02A REGLEMENTĂRI URBANISTICE* se propune amenajarea a unei suprafețe compacte măsurând 1.050 mp de spații verzi în incintă, respectiv 35,00%.

Parcări :

Parcajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Parcarea este asigurată integral pe lot.

Circulații și accese :

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

Principala cale de circulație din zonă este strada Podgoriei, care deservește zona de locuit existentă, stradă care în prezent este în partea de sud a terenului ce urmează a fi reglementat, iar în partea de nord a amplasamentului este strada Zoe.

Accesul carosabil și pietonal se va face din strada Podgoriei. Având în vedere că în dreptul amplasamentului prospectul stradal este de 5,80 m, se va rezerva o suprafață de teren pentru lărgirea prospectului stradal și pentru modernizarea străzii Podgoriei, conform planșei de reglementări urbanistice. Este necesară modernizarea căilor de acces existente și asigurarea accesului la lot. În momentul în care se va realiza carosabilul pe strada Podgoriei în această zonă, se va avea în vedere ca accesul să se facă la aceeași cotă cu carosabilul și să fie de 3,50 m lățime, poziția acestuia putând glisa între cele două limite laterale ale terenului în funcție de planul parter al locuinței care va fi agreat de proprietar și de accesul în locuință.

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor de min. 3,50 m lățime în zona sudică a parcelei.

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

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

Utilități:

Se vor realiza bransamente la rețelele edilitare existente în zonă.

Se va amenaja în cadrul parcelei un amplasament tehnico-edilitar pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor generate de beneficiarii acestora.

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 locuințe individuale, izolată pe parcelă împreună cu gard la frontul stradal, urmând ca după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Se pot amplasa anexe (garaje, filigorie) cu condiția respectării P.O.T.-ului stabilit prin documentație. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

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

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 1691 din 24.08.2021, 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.	Proces verbal de recepție O.C.P.I. Arad	168/01.02.2021	-
2.	Compania de Apă Arad S.A.	15700/26.08.2022	-
3.	E-Distribuție Banat S.A.	11304474/14.09.2022	24.08.2023
4.	Delgaz Grid SA	213855310/22.08.2022	22.08.2023
5.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	5910/05.04.2023	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	4720886/05.10.2022	-
7.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	4720887/05.10.2022	-
8.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	139403/03.11.2022	03.11.2023
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	35221/02.02.2023	02.02.2024
10.	Municipiul Arad - Comisia de Eliberarea Autorizației de Acces la Drumul Public	21261/Z1/12.04.2023	-
11.	Municipiul Arad – Direcția Edilitară – Comisia pentru Eliberarea Autorizației/Acordului privind racordul la Rețelele Tehnico-Edilitare	21258/10.04.2023	-
12.	Studiu GEO	321/2021	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 13.06.2023, s-a emis Avizul Tehnic nr. 28 / 03.08.2023

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

Șef serviciu,
arh. Dinulescu Sandra

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Judetul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de VLAD ANA, cu domiciliul în mun. ARAD, strada IOAN SUCIU, bl. 17, sc. B, et. 3, ap. 7, înregistrată cu nr. 44075 din 23.05.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 28 din 03.08.2023

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

**"Construire locuinţă parter şi gard la frontul stradal",
Str. Podgoriei, nr. 26, cartier Micălaca,
intravilanul mun. Arad, C.F. nr. 326254 – Arad, jud. Arad
S. = 3.000,00mp
Iniţiator: Vlad Ana
Proiectant: S.C. Pro Urban S.R.L.**

Iniţiator: VLAD ANA

Proiectant: S.C. PRO URBAN S.R.L

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Elvira ŞERBAN, pr. nr. 01/2022

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:

- la nord – teren proprietate publică, str. Zoe, identificat în extrasul CF nr. 359354;
- la vest - teren proprietate privată, identificat prin C.F. 302115 – Arad, P.U.Z. şi R.L.U. în curs de elaborare - "Construire casă, anexă gospodărească cu garaj, amplasare de panouri fotovoltaice şi solare pe latura sudică";
 - teren proprietate privată, identificat prin nr. top. 134/1/7/2/2;
- la est – teren proprietate privată, identificat prin nr. top. 134/1/6;
- la sud – teren proprietate publică, str. Podgoriei, identificat în extrasul CF nr. 354378;

Amplasamentul se situează în intravilanul Mun. Arad – UTR nr. 28 conform PUG Arad aprobat, în zona cu interdicţie temporară de construcţie se vor autoriza construcţii numai pe baza unei documentaţii de urbanism aprobate (P.U.Z. sau P.U.D.), cu respectarea prevederilor şi condiţiilor puse de acestea.

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

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

Conform Plan Urbanistic General aprobat cu cu HCLM Arad nr. 502/2018 – în zona cu interdicţie temporară de construcţie se vor autoriza construcţii numai pe baza unei documentaţii de urbanism aprobate (P.U.Z. sau P.U.D.), cu respectarea prevederilor şi condiţiilor puse de acestea.

- UTR. nr. 28
 - subzona: – LMr28b/LMr28h – subzonă predominant rezidenţială cu clădiri de tip rural;
 - regim de construire: conform PUZ;
 - funcţiuni dominante: zonă rezidenţială – locuinţă unifamilială în regim izolat
 - H max = P+2+M;
 - POT max = conform P.U.Z.
 - CUT max = conform P.U.Z.
 - retragerea minimă faţă de aliniament = conform P.U.Z.;
 - retrageri minime faţă de limitele laterale = conform P.U.Z.;
 - retrageri minime faţă de limitele posterioare = conform P.U.Z.;

Prevederi P.U.Z. şi R.L.U. propuse:

Funcţiuni propuse:

Funcțiunea propusă prin prezenta documentație este de zonă rezidențială, locuință unifamilială în regim izolat. Prin prezenta documentație nu se modifică funcțiunea dominantă reglementată prin documentația de urbanism aprobată prin HCLM Arad nr. 502/2018 - Planul Urbanistic General al Municipiului Arad. Se propune realizarea unei locuințe individuale, izolată pe parcelă împreună cu gard la frontul stradal. Se pot amplasa anexe (garaje, filigorie) cu condiția respectării P.O.T.-ului stabilit prin documentație.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- POT maxim admis: 20,00 %;
- CUT maxim admis: 0,20;

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este de P, cu sau fără subsol/demisol, cu înălțimea maximă la coamă de 6,00 m, respectiv cota absolută maximă de 116,95m (110,95m cotă absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 6,00m înălțimea maximă a construcției), conform avizului emis de Autoritatea Aeronautică Civilă Română nr. 35221 / 02.02.2023.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

Aliniamentul obligatoriu este determinat de relația rezultată între dimensiunile lotului și clădirile propuse și vecinătăți. Respectarea aliniamentului este impusă și din considerente compoziționale și funcționale și ținând cont de documentațiile aprobate.

Se vor asigura distanțele minime legale ale construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor.

Construcția propusă se va amplasa astfel:

- față de limita de proprietate sudică a parcelei, respectiv față de aliniamentul stradal propus: construcția se va retrage cu o distanță cuprinsă între 6,40m – 8,67 m; respectiv între 8,60 și 9,70 m față de limita de proprietate existentă;
- față de limita de proprietate vestică a parcelei, respectiv limita laterală : construcția se va retrage la 2,00m;
- față de limita de proprietate estică a parcelei, respectiv limita laterală : construcția se va retrage la 2,00m;
- față de limita de proprietate nordică a parcelei, respectiv limita posterioară: construcția se va retrage la 71,91m.

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.

Spații verzi:

Pentru funcțiunea dominantă a parcelei – zonă rezidențială cu locuire individuală, se va avea în vedere amenajarea de spații verzi în suprafață de minim 35,00%, avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 6 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a HCLM Arad 572/2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Conform soluției de mobilare și a planșei *02A REGLEMENTĂRI URBANISTICE* se propune amenajarea a unei suprafețe compacte măsurând 1.050 mp de spații verzi în incintă, respectiv 35,00%.

Parcări :

Parcajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Parcarea este asigurată integral pe lot.

Circulații și accese :

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

Principala cale de circulație din zonă este strada Podgoriei, care deservește zona de locuit existentă, stradă care în prezent este în partea de sud a terenului ce urmează a fi reglementat, iar în partea de nord a amplasamentului este strada Zoe.

Accesul carosabil și pietonal se va face din strada Podgoriei. Având în vedere că în dreptul amplasamentului prospectul stradal este de 5,80 m, se va rezerva o suprafață de teren pentru lărgirea prospectului stradal și pentru modernizarea străzii Podgoriei, conform planșei de reglementări urbanistice. Este necesară modernizarea căilor de acces existente și asigurarea accesului la lot. În momentul în care se va realiza carosabilul pe strada Podgoriei în această zonă, se va avea în vedere ca accesul să se facă la aceeași cotă cu carosabilul și să fie de 3,50 m lățime, poziția acestuia putând glisa între cele două limite laterale ale terenului în funcție de planul parter al locuinței care va fi agreat de proprietar și de accesul în locuință.

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor de min. 3,50 m lățime în zona sudică a parcelei.

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

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

Utilități:

Se vor realiza bransamente la rețelele edilitare existente în zonă.

Se va amenaja în cadrul parcelei un amplasament tehnico-edilitar pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor generate de beneficiarii acestora.

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 locuințe individuale, izolată pe parcelă împreună cu gard la frontul stradal, 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.

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 13.06.2023 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent.

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 Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și a Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferent.

Elaboratorul și beneficiarul Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și a Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferent răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent 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 Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și a Regulamentului Local de Urbanism (R.L.U.) aferent, 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. 1691 din 24.08.2021, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

red/dact/2ex/SD/SD

PMA-A5-14

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent - Construire locuință parter și gard la front stradal

Inițiatorii documentației: Vlad Ana

Amplasament - municipiul Arad, str.Podgoriei nr.26

Proiectant – SC PRO URBAN SRL, arh RUR E Șerban, proiect nr.01

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 nr. 13889/23.02.2022, 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 **23.03.2022**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **23.03.2022** pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **23.03.2022-01.04.2022** 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

- urmare cererii depuse de către beneficiar cu nr.56382/.2022 și a completărilor depuse cu nr.84327/2022 și nr.2630/2023 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 18.01.2023.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 18.01.2023;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 18.01.2023 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 18.01.2023-01.02.2023 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 din str.Podgoriei nr. 26A, nr.16/a, nr.16, str.Zoe nr.7-9, nr.8/A, proprietarii parcelelor învecinate cu nr.top 1.34/1/7/2/2, nr.top.1.34/1/6, 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

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef serviciu	arh. Sandra Dinulescu		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		24.07.2023