

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:
„CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ”, Municipiul Arad, cartier Aradul nou/Mureșel,
str. Câmpia Turzii, nr. 50A, pe parcela identificată prin C.F. nr. 355157 – Arad
Proprietari/Dezvoltatori: DASCĂL TEODOR ȘI DASCĂL AURICA,
Proiectant general: S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatele de aprobare nr. 80379 / 23.09.2024 și nr. 88293/21.10.2024,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 79304/A5/23.09.2024, elaborat în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare rapoartele de specialitate nr. 80377/23.09.2024 și nr. 88065/18.10.2024 ale Arhitectului – Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Văzând Avizul tehnic al Arhitectului – Șef nr. 44 / 23.09.2024,

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

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

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

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

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investiție: „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ”, Municipiul Arad, cartier Aradul nou/Mureșel, str. Câmpia Turzii, nr. 50A, pe parcela identificată prin C.F. nr. 355157 – Arad, conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. - 1.3) și *2* (cu anexele 2.1.- 2.6.), 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. Încadrare în localitate
- 2.2. Situația existentă
- 2.3. Reglementări urbanistice
- 2.4. Reglementări edilitare
- 2.5. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.6. Posibilitate de mobilare- ilustrare urbanistică

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

- 2.1. Proprietari/Dezvoltatori: DASCĂL TEODOR ȘI DASCĂL AURICA
- 2.2. Proiectant general: S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect-urbanist Mircea T. ȘOIMA, pr. nr. 223/2023.
- 2.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 355157 – Arad, constituie proprietatea privată a proprietarilor : DASCĂL TEODOR ȘI DASCĂL AURICA și măsoară o suprafață totală de 1.219 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, 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. 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 branșamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22 lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Art. 3 Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 79304/A5/23.09.2024, conform *Anexei 3*, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art. 5 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii DASCĂL Teodor și DASCĂL Aurica și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
PRIMAR
Nr. 88293/21.10.2024

REFERAT DE APROBARE- Ediția 1, Revizia 1

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ”,

Municipiul Arad, cartier Aradul nou/Mureșel, str. Câmpia Turzii, nr. 50A,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 355157 – Arad

Proprietari/Dezvoltatori: DASCĂL TEODOR ȘI DASCĂL AURICA,

Proiectant general: S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: DASCĂL TEODOR ȘI DASCĂL AURICA;
- Proiectant general: S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR arhitect-urbanist Mircea T. ȘOIMA, pr. nr. 223/2023.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 77358 din 11.09.2024, de către DASCĂL TEODOR ȘI DASCĂL AURICA;

- referatul de aprobare nr. 80379/23.09.2024 privind demararea procedurii de transparență decizională;

- referatul de aprobare- Ediția 1, Revizia 1 nr. 88293/21.10.2024 privind demararea procedurii de transparență decizională;

- raportul de specialitate nr. 80377/A5/ 23.09.2024 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;

- raportul de specialitate -Ediția 1, Revizia 1 nr. 88065/ 18.10.2024 al Arhitectului – Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal

- raportul informării și consultării publicului nr. 79304/A5/23.09.2024 conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;

- avizul tehnic nr. 44 / 23.09.2024 al Arhitectului-Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 902 din 12.06.2023, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 355157 – Arad, constituie proprietatea privată a proprietarilor : DASCĂL TEODOR ȘI DASCĂL AURICA și măsoară o suprafață totală de 1.219 mp.

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

- „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ” Municipiul Arad, cartier Aradul nou/Mureșel, str. Câmpia Turzii, nr. 50A, pe parcela identificată prin C.F. nr. 355157 – Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) – „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ”, Municipiul Arad, cartier Aradul nou/ Mureșel, str. Câmpia Turzii, nr. 50A, jud. Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 355157 – Arad, se propune reglementarea unei subzone rezidențiale: locuire individuală și funcțiuni complementare: carport, parcaje, amenajări tehnico- edilitare, zone verzi specifice funcțiunii locuire, în suprafață totală de 1.219 mp.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

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

Regimul de înălțime maxim propus:

- S/D+P+2E+M, cu înălțimea maximă la cornișă de 10,00m, respectiv coamă 12,00m, respectiv parter pentru anexe gospodaresti, garaj, carport.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 13151/30.07.2024.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) – „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ”, Municipiul Arad, cartier Aradul nou/Mureșel, str. Câmpia Turzii, nr. 50A, pe parcela identificată prin C.F. nr. 355157 – Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibarț
VICEPRIMAR
Lazăr Faur

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 88065/ A5/ 18.10.2024

RAPORT DE SPECIALITATE- Ediția 1, Revizia 1

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ”,
Municipiul Arad, cartier Aradul nou/Mureșel, str. Câmpia Turzii, nr. 50A,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 355157 – Arad
Proprietari/Dezvoltatori: DASCĂL TEODOR ȘI DASCĂL AURICA,
Proiectant general: S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: DASCĂL TEODOR ȘI DASCĂL AURICA;
- Proiectant general: S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR arhitect-urbanist Mircea T. ȘOIMA, pr. nr. 223/2023.

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, conform C.F. nr. 355157 –cartier Aradul nou/Mureșel, str. Câmpia Turzii, nr. 50A, jud. Arad.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 355157 – Arad, constituie proprietatea privată a proprietarilor : DASCĂL TEODOR ȘI DASCĂL AURICA și măsoară o suprafață totală de 1.219 mp.

Situația existentă

Parcela propusă pentru refuncționalizare, identificată prin C.F. nr. 355157 – Arad, are categoria de folosința actuală curți construcții în intravilan, are suprafața de 1.219 mp, iar conform PUG-ul Municipiului Arad aprobat – cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/14.11.2023, se găsește în UTR nr. 33, care are următoarele funcțiuni existente:

- L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, P+2+M;
 - LMr33a,b,c,d,e,f,g - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural
- I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
- ISco33a,b - subzonă construcții comerciale
- ISct33a,b,c - subzonă construcții de cult
- Isc33a,b - subzonă construcții de cultură
- ISi33a,b,c,d,e,f,g - subzonă construcții de învățământ
- ISs33 - subzonă construcții de sănătate
- ISas33 - subzonă construcții și amenajări sportive
- I - zona unităților industriale

In33a,b,c - zona unități industriale nepoluante și depozite
G.C. – zonă gospodărie comunală
GCc33 – subzonă gospodărie comunală-cimitir
C - zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente
Cf33 - subzonă căi de comunicație feroviară

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) – „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ”, Municipiul Arad, cartier Aradul nou/ Mureșel, str. Câmpia Turzii, nr. 50A, jud. Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 355157 – Arad, se propune reglementarea unei subzone rezidențiale: locuire individuală și funcțiuni complementare: carport, parcaje, amenajări tehnico- edilitare, zone verzi specifice funcțiunii locuire, în suprafață totală de 1.219 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **Nord:** teren proprietate privată- identificat prin CF 352964 Arad, canal Țiganca
- **Est:** teren proprietate privată- identificat prin CF 358242 Arad.
- **Sud:** teren proprietate publică strada Câmpia Turzii și teren proprietate privată- identificat prin CF 352964 Arad.
- **Vest:** teren proprietate privată- identificat prin CF 352964 Arad.

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone rezidențiale cu funcțiunea de locuire individuală și funcțiuni complementare: carport, parcaje, amenajări tehnico- edilitare, zone verzi specifice funcțiunii locuire, măsurând o suprafață totală de 1.219 mp.

Funcțiunea dominantă a zonei este de zonă rezidențială cu funcțiunea de locuire individuală și funcțiuni complementare: carport, parcaje, amenajări tehnico- edilitare, zone verzi specifice funcțiunii locuire.

Utilizări admise cu condiții:

-Nu este cazul;

Interdicții temporare:

-Nu este cazul;

Interdicții definitive:

- Se vor respecta restricțiile de construire în proximitatea rețelelor edilitare, conform specificațiilor emise de instituțiile publice prin intermediul avizelor;
- Este interzisă amplasarea funcțiunilor comerț, alimentație publică, depozitare, producție și industrie.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

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

Regimul de înălțime maxim propus:

- S/D+P+2E+M, cu înălțimea maximă la cornișă de 10,00m, respectiv coamă 12,00m, respectiv parter pentru anexe gospodaresti, garaj, carport.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 13151/30.07.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

-Față de limita de proprietate **Sudică**, înspre strada Câmpia Turzii se va realiza o retragere de **38,20 m**, în care se vor amenaja un acces cu un drum de incintă pentru deservirea parcelei, iar față de terenul identificat în CF 352964 se vor respecta regulile impuse de Codul Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

-Față de limita de proprietate **Nordică**, se va respecta retragerea construcțiilor față de linia electrică aeriană.

-Față de limita de proprietate **Vestică**, se vor respecta regulile impuse de Codul Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere;

-Față de limita de proprietate **Estică**, se vor retrage construcțiile **3,50 m** pentru accesul autospeciialelor de stingere a incendiilor.

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.

Procent minim de spații verzi **minim 35,00 %** din suprafața terenului.

Parcaje:

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse spre reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

-Număr minim locuri de parcare pentru zonă rezidențială de locuire individuală, conform HCLM Arad nr 187/28.03.2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad, este:

Pentru construcțiile de locuințe unifamiliale se vor respecta următoarele cerințe minime:

Pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp:

- minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței;

Pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp:

- minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

Nu se vor autoriza decât acele construcții care au locuri de parcare în interiorul incintei, parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă

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.

Accesul la terenul studiat se va face din strada Câmpia Turzii, propunându-se un drum de incintă pentru deservirea funcțiunii dominante a parcelei.

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.

Nu se vor face parcelări.

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 cu funcțiune rezidențială de locuire individuală predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona cu funcțiune 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 cu funcțiune rezidențială, 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. 902 din 12.06.2023, 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.	E-distribuție Banat S.A.	18504286/18.12.2023	12.06.2025
2.	Compania de Apă Arad S.A.	9827/08.05.2024	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214601340/09.04.2024	09.04.2025
4.	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	14433/26.08.2024	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1922617/22.04.2024	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1922618/22.04.2024	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161158/10.04.2024	10.04.2025
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 3083/2023	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	13151/30.07.2024	30.07.2025
10.	D.S.P. Județul Arad	264/11.06.2024	-
11.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	58177/Z1/08.07.2024	-
12.	Transelectrica- STT Timișoara- Serviciul Tehnic	12808/18.08.2023	-
13.	Studiu Geotehnic	2633/2023	

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 12.09.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. favorabil.

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

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	urb. Răzvan Săvan		18.10.2024

VIZA JURIDICĂ
Liliana Pașcalău

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
PRIMAR
Nr. 80379 / 23.09.2024

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ”,
Municipiul Arad, cartier Aradul nou/Mureșel, str. Câmpia Turzii, nr. 50A,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 355157 – Arad
Proprietari/Dezvoltatori: DASCĂL TEODOR ȘI DASCĂL AURICA,
Proiectant general: S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: DASCĂL TEODOR ȘI DASCĂL AURICA;
- Proiectant general: S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR arhitect-urbanist Mircea T. ȘOIMA, pr. nr. 223/2023.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 77358 din 11.09.2024, de către DASCĂL TEODOR ȘI DASCĂL AURICA;
 - referatul de aprobare nr. 80379/23.09.2024 privind demararea procedurii de transparență decizională;
 - raportul de specialitate nr. 80377A5/ 23.09.2024 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. 79304/A5/23.09.2024 conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;
 - avizul tehnic nr. 44 / 23.09.2024 al Arhitectului-Șef;
- Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 902 din 12.06.2023, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 355157 – Arad, constituie proprietatea privată a proprietarilor : DASCĂL TEODOR ȘI DASCĂL AURICA și măsoară o suprafață totală de 1.219 mp.

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

- „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ” Municipiul Arad, cartier Aradul nou/Mureșel, str. Câmpia Turzii, nr. 50A, pe parcela identificată prin C.F. nr. 355157 – Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) – „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ”, Municipiul Arad, cartier Aradul nou/ Mureșel, str. Câmpia Turzii, nr. 50A, jud. Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 355157 – Arad, se propune reglementarea unei subzone rezidențiale: locuire individuală și funcțiuni complementare: carport, parcaje, amenajări tehnico- edilitare, zone verzi specifice funcțiunii locuire, în suprafață totală de 1.219 mp.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

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

Regimul de înălțime maxim propus:

- S/D+P+2E+M, cu înălțimea maximă la cornișă de 10,00m, respectiv coamă 12,00m, respectiv parter pentru anexe gospodaresti, garaj, carport.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 13151/30.07.2024.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) – „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ”, Municipiul Arad, cartier Aradul nou/Mureșel, str. Câmpia Turzii, nr. 50A, pe parcela identificată prin C.F. nr. 355157 – Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibarț
VICEPRIMAR
Lazăr Faur

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

Cod: PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 80377A5/23.09.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ”,
Municipiul Arad, cartier Aradul nou/Mureșel, str. Câmpia Turzii, nr. 50A,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 355157 – Arad
Proprietari/Dezvoltatori: DASCĂL TEODOR ȘI DASCĂL AURICA,
Proiectant general: S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: DASCĂL TEODOR ȘI DASCĂL AURICA;
- Proiectant general: S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR arhitect-urbanist Mircea T. ȘOIMA, pr. nr. 223/2023.

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, conform C.F. nr. 355157 –cartier Aradul nou/Mureșel, str. Câmpia Turzii, nr. 50A, jud. Arad.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 355157 – Arad, constituie proprietatea privată a proprietarilor : DASCĂL TEODOR ȘI DASCĂL AURICA și măsoară o suprafață totală de 1.219 mp.

Situația existentă

Parcela propusă pentru refuncționalizare, identificată prin C.F. nr. 355157 – Arad, are categoria de folosința actuală curți construcții în intravilan, are suprafața de 1.219 mp, iar conform PUG-ul Municipiului Arad aprobat – cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/14.11.2023, se găsește în UTR nr. 33, care are următoarele funcțiuni existente:

- L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, P+2+M;
 - LMr33a,b,c,d,e,f,g - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural
- I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
- ISco33a,b - subzonă construcții comerciale
- ISct33a,b,c - subzonă construcții de cult
- Isc33a,b - subzonă construcții de cultură
- ISi33a,b,c,d,e,f,g - subzonă construcții de învățământ
- ISs33 - subzonă construcții de sănătate
- ISas33 - subzonă construcții și amenajări sportive
- I - zona unităților industriale

In33a,b,c - zona unități industriale nepoluante și depozite
G.C. – zonă gospodărie comunală
GCc33 – subzonă gospodărie comunală-cimitir
C - zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente
Cf33 - subzonă căi de comunicație feroviară

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) – „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ”, Municipiul Arad, cartier Aradul nou/ Mureșel, str. Câmpia Turzii, nr. 50A, jud. Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 355157 – Arad, se propune reglementarea unei subzone rezidențiale: locuire individuală și funcțiuni complementare: carport, parcaje, amenajări tehnico- edilitare, zone verzi specifice funcțiunii locuire, în suprafață totală de 1.219 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **Nord:** teren proprietate privată- identificat prin CF 352964 Arad, canal Țiganca
- **Est:** teren proprietate privată- identificat prin CF 358242 Arad.
- **Sud:** teren proprietate publică strada Câmpia Turzii și teren proprietate privată- identificat prin CF 352964 Arad.
- **Vest:** teren proprietate privată- identificat prin CF 352964 Arad.

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone rezidențiale cu funcțiunea de locuire individuală și funcțiuni complementare: carport, parcaje, amenajări tehnico- edilitare, zone verzi specifice funcțiunii locuire, măsurând o suprafață totală de 1.219 mp.

Funcțiunea dominantă a zonei este de zonă rezidențială cu funcțiunea de locuire individuală și funcțiuni complementare: carport, parcaje, amenajări tehnico- edilitare, zone verzi specifice funcțiunii locuire.

Utilizări admise cu condiții:

-Nu este cazul;

Interdicții temporare:

-Nu este cazul;

Interdicții definitive:

- Se vor respecta restricțiile de construire în proximitatea rețelelor edilitare, conform specificațiilor emise de instituțiile publice prin intermediul avizelor;
- Este interzisă amplasarea funcțiunilor comerț, alimentație publică, depozitare, producție și industrie.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

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

Regimul de înălțime maxim propus:

- S/D+P+2E+M, cu înălțimea maximă la cornișă de 10,00m, respectiv coamă 12,00m, respectiv parter pentru anexe gospodaresti, garaj, carport.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 13151/30.07.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

-Față de limita de proprietate **Sudică**, înspre strada Câmpia Turzii se va realiza o retragere de **38,20 m**, în care se vor amenaja un acces cu un drum de incintă pentru deservirea parcelei, iar față de terenul identificat în CF 352964 se vor respecta regulile impuse de Codul Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

-Față de limita de proprietate **Nordică**, se va respecta retragerea construcțiilor față de linia electrică aeriană.

-Față de limita de proprietate **Vestică**, se vor respecta regulile impuse de Codul Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere;

-Față de limita de proprietate **Estică**, se vor retrage construcțiile **3,50 m** pentru accesul autospeciialelor de stingere a incendiilor.

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.

Procent minim de spații verzi **minim 35,00 %** din suprafața terenului.

Parcaje:

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse spre reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

-Număr minim locuri de parcare pentru zonă rezidențială de locuire individuală, conform HCLM Arad nr 187/28.03.2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad, este:

Pentru construcțiile de locuințe unifamiliale se vor respecta următoarele cerințe minime:

Pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp:

- minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței;

Pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp:

- minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

Nu se vor autoriza decât acele construcții care au locuri de parcare în interiorul incintei, parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă

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.

Accesul la terenul studiat se va face din strada Câmpia Turzii, propunându-se un drum de incintă pentru deservirea funcțiunii dominante a parcelei.

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.

Nu se vor face parcelări.

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 cu funcțiune rezidențială de locuire individuală predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona cu funcțiune 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 cu funcțiune rezidențială, 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. 902 din 12.06.2023, 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
14.	E-distribuție Banat S.A.	18504286/18.12.2023	12.06.2025
15.	Compania de Apă Arad S.A.	9827/08.05.2024	-
16.	Delgaz Grid S.A.	214601340/09.04.2024	09.04.2025
17.	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	14433/26.08.2024	-
18.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1922617/22.04.2024	-
19.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1922618/22.04.2024	-
20.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161158/10.04.2024	10.04.2025
21.	O.C.P.I. Arad	P.V. 3083/2023	-
22.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	13151/30.07.2024	30.07.2025
23.	D.S.P. Județul Arad	264/11.06.2024	-
24.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	58177/Z1/08.07.2024	-
25.	Transelectrica- STT Timișoara- Serviciul Tehnic	12808/18.08.2023	-
26.	Studiu Geotehnic	2633/2023	

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 12.09.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr.

Având în vedere cele de mai sus, documentația de urbanism întrunește toate condițiile în vederea promovării spre analizare, dezbateră și aprobare în ședința Consiliului Local.

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	urb. Răzvan Săvan		17.09.2024

VIZA JURIDICĂ

ROMÂNIA

Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Șef

Ca urmare a cererii adresate de către DASCĂL TEODOR ȘI DASCĂL AURICA, cu adresa în Mun. Arad, str. Oituz, nr. 146, înregistrată cu nr. 77358 din 11.09.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 44 din 23.09.2024

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ”,
Municipiul Arad, cartier Aradul nou/Mureșel, str. Câmpia Turzii, nr. 50A,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 355157 – Arad
Proprietari/Dezvoltatori: DASCĂL TEODOR ȘI DASCĂL AURICA,
Proiectant general: S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L.

Proprietari/Dezvoltatori: DASCĂL TEODOR ȘI DASCĂL AURICA;

Proiectant: S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR arhitect-urbanist Mircea T. ȘOIMA, pr. nr. 223/2023.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

Nord: teren proprietate privată- identificat prin CF 352964 Arad, canal Țiganca

Est: teren proprietate privată- identificat prin CF 358242 Arad.

Sud: teren proprietate publică strada Câmpia Turzii și teren proprietate privată- identificat prin CF 352964 Arad.

Vest: teren proprietate privată- identificat prin CF 352964 Arad.

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

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone rezidențiale cu funcțiunea de locuire individuală și funcțiuni complementare: carport, parcaje, amenajări tehnico- edilitare, zone verzi specifice funcțiunii locuire, măsurând o suprafață totală de 1.219 mp.

Funcțiunea dominantă a zonei este de zonă rezidențială cu funcțiunea de locuire individuală și funcțiuni complementare: carport, parcaje, amenajări tehnico- edilitare, zone verzi specifice funcțiunii locuire.

Utilizări admise cu condiții:

-Nu este cazul;

Interdicții temporare:

-Nu este cazul;

Interdicții definitive:

-Se vor respecta restricțiile de construire în proximitatea rețelelor edilitare, conform specificațiilor emise de instituțiile publice prin intermediul avizelor;

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

Indicatori urbanistici maximi propuși:

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

Regimul de înălțime maxim propus:

- S/D+P+2E+M, cu înălțimea maximă la cornișă de 10,00m, respectiv coamă 12,00m, respectiv parter pentru anexe gospodaresti, garaj, carport.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 13151/30.07.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

-Față de limita de proprietate **Sudică**, înspre strada Câmpia Turzii se va realiza o retragere de **38,20 m**, în care se vor amenaja un acces cu un drum de incintă pentru deservirea parcelei, iar față de terenul identificat în CF 352964 se vor respecta regulile impuse de Codul Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

-Față de limita de proprietate **Nordică**, se va respecta retragerea construcțiilor față de linia electrică aeriană.

-Față de limita de proprietate **Vestică**, se vor respecta regulile impuse de Codul Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere;

-Față de limita de proprietate **Estică**, se vor retrage construcțiile **3,50 m** pentru accesul autospecialelor de stingere a incendiilor.

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.

Procent minim de spații verzi **minim 35,00 %** din suprafața terenului.

Parcaje:

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse spre reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

-Număr minim locuri de parcare pentru zonă rezidențială de locuire individuală, conform HCLM Arad nr 187/28.03.2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad, este:

Pentru construcțiile de locuințe unifamiliale se vor respecta următoarele cerințe minime:

Pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp:

- minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței;

Pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp:

- minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

Nu se vor autoriza decât acele construcții care au locuri de parcare în interiorul incintei, parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă

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.

Accesul la terenul studiat se va face din strada Câmpia Turzii, propunându-se un drum de incintă pentru deservirea funcțiunii dominante a parcelei.

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.

Nu se vor face parcelări.

Utilități:

Se vor realiza bransamente la rețelele edilitare existente în zonă.

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

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

tehnic-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 cu funcțiune rezidențială de locuire individuală predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona cu funcțiune 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 cu funcțiune rezidențială, 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 12.09.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1[^]3), actualizată) și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 902 din 12.06.2023, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,

arh. Ioana Bărbăței

Consilier,
urb. Răzvan Săvan

PMA-A5-14

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

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
NR.79304/A5/_____

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 familială

Proprietari/dezvoltatori: Dascăl Teodor și Dascăl Aurica
Amplasament - municipiul Arad, str.Câmpia Turzii nr.50A, CF 355157 Arad
Proiectant general – SC STUDIO M ȘOIMA SRL, arh RUR Mircea Șoima, proiect nr.223/2023
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. 64415/07.08.2023, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaboare P.U.Z. și R.L.U.
- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 07.09.2023;
- anunțul de intenție a fost afișat în data de 07.09.2023 pe panou amplasat pe parcela studiată;
- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 07.09.2023-16.09.2023 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.23131/18.03.2024, 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 12.04.2024;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 12.04.2024 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 12.04.2024-26.04.2024 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

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

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din str.Câmpia Turzii nr.48A, nr.50A-52, nr.52A, nr.67, 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
--	---------	--------------	-----------	------

	Sef serviciu	Arh.Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		18.09.2024

A.G/A.G, 2ex/dos.et.III