



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 213
din 24 aprilie 2024

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construirea unei case individuale și a unui condominiu cu 4 apartamente”
intravilanul Municipiului Arad, cartier Mureșel, strada Măcieșului, nr. 10-12-14 , județul Arad-
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 331778, 331779, 331780 -Arad
Proprietari/dezvoltatori: MUNTEAN RADU DRAGOMIR, POPA GABRIELA
Proiectant general: S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 19373/05.03.2024,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 18655/05.03.2024 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. 19370/05.03.2024 a 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. 10/05.03.2024,

Văzând 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,

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,

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,

Îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (22 consilieri prezenți din totalul de 23),

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 și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: „Construirea unei case individuale și a unui condominiu cu 4 apartamente”, Municipiul Arad, cartier Mureșel, strada Măcieșului, nr. 10-12-14 , județul Arad pe parcelele identificate prin C.F. nr. 331778, 331779, 331780 -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 de urbanism
- 1.3. Plan de acțiune

Anexa 2 – Parte desenată

- 2.1. Plan de încadrare în localitate
- 2.2. Situația existentă
- 2.3. Reglementări urbanistice
- 2.4. Circulația terenurilor
- 2.5. Coordonator rețele
- 2.6. Propunere mobilare

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

- 1.1. Proprietari/dezvoltatori: MUNTEAN RADU DRAGOMIR, POPA GABRIELA;
- 1.2. Proiectant general: S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect Lucian-Ovidiu A. CIOARĂ, pr.nr. 01/2023;
- 1.3. Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 331778, 331779, 331780 - Arad, au categoria de folosință curți construcții în intravilan și constituie proprietatea privată a MUNTEAN RADU DRAGOMIR, POPA GABRIELA măsurând o suprafață totală de 1.794 mp (CF.331778=598 mp, CF.331779=598 mp, CF.331780=598 mp).
- 1.4. Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.
- 1.5. 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. 1.5.1. Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emitere a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

1.6. Investitorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor bransamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22, lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Art. 3 Se însușește Raportul informării și consultării publicului nr. 18655/05.03.2024, 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 beneficiari MUNTEAN RADU DRAGOMIR, POPA GABRIELA, și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

Art. 6 Prezenta hotărâre se comunică prin grija Arhitectului-Şef - Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, în termen de 15 zile după aprobarea de către consiliul local, se înaintează 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 se transmite, în format electronic, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Ioan GAMAN

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
GENERAL
MUNICIPIUL ARAD
STEPANESCU
CONSILIUL LOCAL

Avizat
SECRETAR

Lilioara

Proiect
Nr. 151/07.03.2024

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

privind aprobarea documentației de urbanism

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

„Construirea unei case individuale și a unui condominiu cu 4 apartamente”

intravilanul Municipiului Arad, cartier Mureșel, strada Măcieșului, nr. 10-12-14 , județul Arad-
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 331778, 331779, 331780 -Arad

Proprietari/dezvoltatori: MUNTEAN RADU DRAGOMIR, POPA GABRIELA

Proiectant general: S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 19373/05.03.2024,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 18655/05.03.2024 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. 19370/05.03.2024 a 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. 10/05.03.2024,

Văzând 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,

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,

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,

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 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: „Construirea unei case individuale și a unui condominiu cu 4 apartamente”, Municipiul Arad, cartier Mureșel, strada Măcieșului, nr. 10-12-14, județul Arad pe parcelele identificate prin C.F. nr. 331778, 331779, 331780 -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 de urbanism
- 1.3. Plan de acțiune

Anexa 2 – Parte desenată

- 2.1. Plan de încadrare în localitate
- 2.2. Situația existentă
- 2.3. Reglementări urbanistice
- 2.4. Circulația terenurilor
- 2.5. Coordonator rețele
- 2.6. Propunere mobilare

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

- 1.1. Proprietari/dezvoltatori: MUNTEAN RADU DRAGOMIR, POPA GABRIELA;
- 1.2. Proiectant general: S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect Lucian-Ovidiu A. CIOARĂ, pr.nr. 01/2023;
- 1.3. Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 331778, 331779, 331780 - Arad, au categoria de folosință curți construcții în intravilan și constituie proprietatea privată a MUNTEAN RADU DRAGOMIR, POPA GABRIELA măsurând o suprafață totală de 1.794 mp (CF.331778=598 mp, CF.331779=598 mp, CF.331780=598 mp).
- 1.4. Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.
- 1.5. 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. 1.5.1. Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emitere a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

1.6. 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.

1.7. Proprietarul/dezvoltatorul ansamblului 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

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

Art. 3 Se însușește Raportul informării și consultării publicului nr. 18655/05.03.2024, conform *anexei 3*, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Prezenta 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 beneficiari MUNTEAN RADU DRAGOMIR, POPA GABRIELA, și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

Art. 6 Prezenta hotărâre se comunică prin grija Arhitectului-Şef - Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, în termen de 15 zile după aprobarea de către consiliul local, se înaintează 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 se transmite, în format electronic, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

REFERAT DE APROBARE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construirea unei case individuale și a unui condominiu cu 4 apartamente”
intravilanul Municipiului Arad, cartier Mureșel, strada Măcieșului, nr. 10-12-14 , județul Arad-
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 331778, 331779, 331780 -Arad
Proprietari/dezvoltatori: MUNTEAN RADU DRAGOMIR, POPA GABRIELA
Proiectant general: S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L.

Proprietari/dezvoltatori: MUNTEAN RADU DRAGOMIR, POPA GABRIELA;
Proiectant general: S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR,
arhitect Lucian-Ovidiu A. CIOARĂ, pr.nr. 01/2023;

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 6648 din 29.01.2024 de către
MUNTEAN RADU-DRAGOMIR și POPA GABRIELA;

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

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

- avizul tehnic nr. al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite
condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1729 din 27.09.2022 se înaintează spre analiză
Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 331778, 331779,
331780 - Arad, au categoria de folosință curți construcții în intravilan și constituie proprietatea
privată a MUNTEAN RADU DRAGOMIR, POPA GABRIELA măsurând o suprafață totală de
de 1.794 mp (CF.331778=598 mp, CF.331779=598 mp, CF.331780=598 mp).

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

- realizarea documentației de urbanism și amenajarea teritoriului „Construirea unei case
individuale și a unui condominiu cu 4 apartamente ” pe parcelele identificate prin C.F. nr. 331778,
331779, 331780 -Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se vor reglementa din punct de vedere urbanistic parcelele identificate prin C.F. nr. 331778, 331779, 331780 - Arad, în vederea edificării unei subzone funcționale de locuire individuală și locuire colectivă (condominii cu 4 apartamente) împreună cu funcțiuni complementare. Amplasamentul studiat este încadrat conform PUG Arad în UTR. 32 și reglementat prin PUZ și RLU- „Zonă condominii 4 apartamente și locuință individuală ” generat de imobilele identificate prin C.F. nr.331778-Arad, CF nr.331779-Arad, CF nr.331780-Arad, CF nr.331781-Arad amplasament: strada Măcieșului, nr. 10-16, municipiul Arad, județul Arad aprobat prin HCLM Arad 173/16.04.2021.

Principalii indici urbanistici sunt:

- **Li** - P.O.T.maxim = 40 %; C.U.T.maxim = 1.2
- **Lc** - P.O.T.maxim = 40 %; C.U.T.maxim = 0.8

Regimul maxim de înălțime:

Regimul de înălțime maxim propus este de P+1E pentru subzona Lc cu înălțimea maximă de 9,00 m și P+1E+M pentru subzona Li cu înălțimea maximă a obiectivului de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 119,64 m (107,64 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 24974/31.10.2023.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construirea unei case individuale și a unui condominiu cu 4 apartamente ”, Municipiul Arad, cartier Mureșel, strada Măcieșului, nr. 10-12-14 , județul Arad pe parcelele identificate prin C.F. nr. 331778, 331779, 331780 -Arad îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazăr Faur

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

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentaţiei de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construirea unei case individuale şi a unui condominiu cu 4 apartamente”
intravilanul Municipiului Arad, cartier Mureşel, strada Măcieşului, nr. 10-12-14 , judeţul Arad-
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 331778, 331779, 331780 -Arad
Proprietari/dezvoltatori: MUNTEAN RADU DRAGOMIR, POPA GABRIELA
Proiectant general: S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L.

- Proprietari/dezvoltatori: MUNTEAN RADU DRAGOMIR, POPA GABRIELA
- Proiectant general S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect Lucian-Ovidiu A. CIOARĂ, pr.nr. 01/2023;

Încadrarea în localitate

Imobilele - terenurile sunt situate în partea central sudică a intravilanului Municipiului Arad în cartierul Mureşel în proximitatea străzii Măcieşului perpendiculară pe strada Lucernei

Situaţia juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncţionalizare sunt identificate prin C.F. nr. 331778, 331779, 331780 - Arad, au categoria de folosinţă curţi construcţii în intravilan şi constituie proprietatea privată a MUNTEAN RADU DRAGOMIR, POPA GABRIELA măsurând o suprafaţă totală de de 1.794 mp (CF.331778=598 mp, CF.331779=598 mp, CF.331780=598 mp).

Situaţia existentă

Prin documentaţia P.U.Z. şi R.L.U. se vor reglementa din punct de vedere urbanistic parcelele identificate prin C.F. nr. 331778, 331779, 331780 - Arad, în vederea edificării unei subzone funcţionale de locuire individuală şi locuire colectivă (condominii cu 4 apartamente) împreună cu funcţiuni complementare. Amplasamentul studiat este încadrat conform PUG Arad în UTR. 32 şi reglementat prin PUZ şi RLU- „Zonă condominii 4 apartamente şi locuinţă individuală ” generat de imobilele identificate prin C.F. nr.331778-Arad, CF nr.331779-Arad, CF nr.331780-Arad, CF nr.331781-Arad amplasament: strada Măcieşului, nr. 10-16, municipiul Arad, judeţul Arad aprobat prin HCLM Arad 173/16.04.2021.

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:

- la nord: terenuri proprietăţi private în intravilanul municipiului Arad;
- la vest: terenuri proprietăţi private în intravilanul municipiului Arad;
- la est: continuarea străzii Măcieşului CF. nr. 351479 Arad;
- la sud: teren proprietate privată, identificat în CF nr. 331781 – Arad şi documentaţia de urbanism PUZ şi RLU- „Zonă condominii 4 apartamente şi locuinţă individuală ”

generat de imobilele identificate prin C.F. nr.331778-Arad, CF nr.331779-Arad, CF nr.331780-Arad, CF nr.331781-Arad amplasament: strada Măcieșului, nr. 10-16, municipiul Arad, județul Arad aprobat prin HCLM Arad 173/16.04.2021

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 edificare a unei subzone funcționale locuire individuală și locuire colectivă (condominii cu 4 apartamente) împreună cu funcțiuni complementare cu regim de înălțime maxim P+1E+M (Li) și P+1E (Lc).

Scopul documentației de urbanism PUZ este de stabilire a regulilor urbanistice privind dezvoltarea zonei stabilite ca reglementare prin Avizul de Oportunitate nr. 13 din 28.03.2023, de definire a suprafețelor edificabile la nivelul întregii zone de reglementare, în conformitate cu prevederile PUG aprobat prin HCLM 588/2023. De asemenea prin documentație se stabilesc și detalierea modului de construire, a înălțimii maxime admise, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament, distanțe față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, rezolvarea spațiilor pentru parcare, a utilităților necesare, acceselor pietonale, carosabile, acceselor pentru utilajele de stingere a incendiilor și colectarea deșeurilor menajere cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate.

Propunerile prezentei documentații de urbanism se încadrează în reglementările funcționale și tehnice de principii cuprinse în HCLM Arad 669/2023 privind aprobarea soluției preliminare a Planului Urbanistic General al Municipiului Arad.

- **Funcțiunea principală:**

- funcțiunea dominantă: locuire individuală și locuire colectivă (condominiu 4 apartamente)

- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**

- funcțiuni complementare locuirii/servicii (birouri, cabinet, alimentație publică, saloane înfrumusețare, etc) incluse în clădiri de locuit propuse, dar păstrându-se ca funcțiune majoră locuirea;
- platforme carosabile/parcaje și drumuri;
- zone pietonale;
- amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească;
- zone verzi amenajate cu rol decorativ, recreere și de protecție;
- anexe gospodărești, amplasate la limita posterioară, dar respectând adâncimea maximă de la partea posterioară de 3,0 m;

- **Utilizări admise cu condiții:**

- construcții de locuințe individuale pe loturile pentru condominii cu preluarea reglementărilor lotului cu locuința individuală din documentația anexată;

- **Utilizări interzise:**

- funcțiuni și activități industriale generatoare de poluare și zgomot;
- depozite de deșeuri;
- activități imorale (night club-uri, discoteci, bar-uri de noapte, case de toleranță);
- alte funcțiuni care contravin cu caracterul rezidențial al zonei;

Zonificare funcțională:

Sunt propuse 2 subzone funcționale:

- **Sb1 – subzonă locuință individuală**
- **Sb2 – subzonă locuințe colective (condominiu cu 4 apartamente)**

În cadrul acestor subzone s-au stabilit următoarele unități și subunități funcționale:

Unități funcționale dominante:

- **Li – unități locuire individuale**
- **Lc – unități locuire colectivă (maxim 4 apartamente)**

Subunități funcționale:

- **Sv – spații verzi**
- **Ted – zone tehnico-edilitare**
- **Cc – căi de circulație și accese**

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- **Li - P.O.T.maxim = 40 %; C.U.T.maxim = 1.2**
- **Lc - P.O.T.maxim = 40 %; C.U.T.maxim = 0.8**

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este de P+1E pentru subzona Lc cu înălțimea maximă de 9,00 m și P+1E+M pentru subzona Li cu înălțimea maximă a obiectivului de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 119,64 m (107,64 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 24974/31.10.2023.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Retragerile minime obligatorii ale perimetrului construibil ale construcțiilor din cadrul parcelei este stabilit în conformitate cu planșa *03A Reglementări urbanistice* împreună cu amenajări de platforme carosabile, parcaje, zone verzi dar și cu amenajări peisagere de aliniament.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Conform planșei anexă – „*03A Reglementări urbanistice*”.

- **Amplasare față de frontul stradal (drumul de incintă nou creat):**

- Aliniamentul (frontul stradal) este considerat a fi înspre continuarea străzii Măcieșului CF. nr. 351479 Arad unde este poziționată latura scurtă a parcelelor.

- Retragera limitei maximului edificabil al parcelelor destinate locuirii față de aliniamentul nou creat este între 0m-10m.

- **Amplasare față de limitele laterale:**

- Retragera limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate laterală:

- pentru Lc: N – 1,00m, S - 4,50m
- pentru Li: N – 1,00m, S – 3,00m

- **Amplasare față de limita posterioară:**

- Retragera limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate posterioară:

- minim 17 m pentru Lc
- minim 16 m pentru Li

Pentru subzona Li, anexele gospodărești, pot fi amplasate la limita posterioară, dar respectând adâncimea maximă spre interior de 3,0 m;

Parcelarea:

Conform planșei anexă – „03A Reglementări urbanistice” terenurile studiate se vor unifica și ulterior se vor reparacla în vederea edificării a două parcele cu funcțiuni diferite (Li și Lc). Cele două subzone vor avea următoarele suprafețe: Lc- 698 mp și Li -1.097 mp. Nu se admit reparcelări.

Spații verzi:

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

Se vor prevedea spații verzi și plantate, cu rol decorativ, de protecție și recreere în exteriorul clădirilor – minim 35% pentru funcțiunea de locuire individuală, și minim 25% pentru funcțiunea de locuire colectivă, avându-se în vedere prevederile 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*.

Parcaje:

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă. Pentru funcțiunile propuse se vor realiza locuri de parcare avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea *Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare*.

Conform planșei anexă „03A Reglementări urbanistice” se propun min. 2 locuri de parcare în incintă pentru subzona Li, și minim 6 locuri în incintă pentru Lc (1,5 loc./unitate locativă).

Circulații și accese:

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

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

Deservirea rutieră a parcelelor generatoare PUZ se va realiza dinspre Est prin continuarea străzii Măcieșului. Accesul auto și pietonal la fiecare subzonă propusă spre reglementare va avea o ampriză de 3,50 m.

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.

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 ansamblului 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.

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

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 1729 din 27.09.2022, 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	Termen valabilitate avize
1.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	18441/21.11.2023	-
2.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	323324/24.10.2023	-
3.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	323323/24.10.2023	-
4.	Compania de Apă Arad S.A.	16712/21.09.2023	-
5.	O.C.P.I. Arad	PV 2160/2023	-
6.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	69775/Z1/07.09.2023	-
7.	E-Distribuție Banat S.A.	17964881/21.11.2023	27.09.2024
8.	Delgaz Grid S.A.	214324930/28.07.2023	28.07.2024

9.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	134353/16.08.2023	16.08.2024
10	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	412/04.08.2023	-
11	Autoritate Aeronautică Civilă Română	24974/31.10.2023	31.10.2024
12	Studiu Geotehnic	567/2023	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 06.02.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr.

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. Ioana Floris Bărbătei

Consilier,
urb. Răzvan-Andrei Săvan

VIZA
JURIDICA
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de MUNTEAN RADU-DRAGOMIR și POPA GABRIELA cu domiciliul în municipiul Arad, strada Nobel, nr. 7, jud. Arad înregistrată cu nr. 6648 din 29.01.2024 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. din

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construirea unei case individuale și a unui condominiu cu 4 apartamente”
intravilanul Municipiului Arad, cartier Mureșel, strada Măcieșului, nr. 10-12-14 , județul Arad-
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 331778, 331779, 331780 -Arad
Proprietari/dezvoltatori: MUNTEAN RADU DRAGOMIR, POPA GABRIELA
Proiectant general: S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L.

Proprietari/dezvoltatori: MUNTEAN RADU DRAGOMIR, POPA GABRIELA;

Proiectant general: S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: proiectant general S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L.,
specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect Lucian-Ovidiu A. CIOARĂ, pr.nr. 01/2023;

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 331778, 331779, 331780 - Arad, au categoria de folosință curți construcții în intravilan și constituie proprietatea privată a MUNTEAN RADU DRAGOMIR, POPA GABRIELA măsurând o suprafață totală de de 1.794 mp (CF.331778=598 mp, CF.331779=598 mp, CF.331780=598 mp).

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord:** terenuri proprietăți private în intravilanul municipiului Arad;
- la vest:** terenuri proprietăți private în intravilanul municipiului Arad;
- la est:** continuarea străzii Măcieșului CF. nr. 351479 Arad;
- la sud:** teren proprietate privată, identificat în CF nr. 331781 – Arad și documentația de urbanism PUZ și RLU- „Zonă condominii 4 apartamente și locuință individuală ” generat de imobilele identificate prin C.F. nr.331778-Arad, CF nr.331779-Arad, CF nr.331780-Arad, CF nr.331781-Arad amplasament: strada Măcieșului, nr. 10-16, municipiul Arad, județul Arad aprobat prin HCLM Arad 173/16.04.2021

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

- UTR. nr. 32:
 - Subzona Lmu32a subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban.
 - regim de construire= ;
 - funcțiuni dominante: zonă rezidențială ;
 - H max = P+2+M;
 - POT max = 40%;
 - CUT max = ;
 - retragerea minimă față de aliniament = ;
 - retrageri minime față de limitele laterale = ;
 - retrageri minime față de limitele posterioare = ;

Prevederile P.U.Z și R.L.U. aprobat anterior:

- PUZ și RLU- „Zonă condominii 4 apartamente și locuință individuală ” generat de imobilele identificate prin C.F. nr.331778-Arad, CF nr.331779-Arad, CF nr.331780-Arad, CF nr.331781-Arad amplasament: strada Măcieșului, nr. 10-16, municipiul Arad, județul Arad aprobat prin HCLM Arad 173/16.04.2021:

- Subzone funcționale :
 - Sb1: subzonă locuință individuală
 - Sb2: subzonă locuințe colective (maxim 4 apartamente)
- H. max: S(D)+P+2E pentru condominiile cu 4 apartamente și S(D)+P+2E (M) pentru locuința individuală,
- POT maxim de 40%;
- CUT maxim de 1,20;
- retrageri de la frontul stradal :
 - în cazul condominiilor între 0,0 și 17,5 m
 - pentru loturile 1 și 3: 17,5 m
 - pentru lotul 2: 0,0 m
 - în cazul locuințelor individuale între 6,0 m și 10,0 m
- retrageri față de limitele laterale:
 - în cazul condominiilor
 - față de limita sudică minim 3,5 m
 - față de limita nordică minim 60 cm, conform Cod Civil
 - în cazul locuințelor individuale
 - față de limita sudică minim 2 m
 - față de limita nordică minim 60 cm, conform Cod Civil
- retrageri față de limita de posterioară:
 - în cazul condominiilor între 6,0 și 23,5 m
 - pentru loturile 1 și 3: 6,0 m
 - pentru lotul 2: 23,5 m
 - în cazul locuințelor individuale 16,0 m
 - prin excepție față de aceste reguli se permite amplasarea unor anexe gospodărești cu o retragerea de maxim 3m față de limita de proprietate posterioară.

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

- **Funcțiunea principală:**
 - funcțiunea dominantă: locuire individuală și locuire colectivă (condominiu 4 apartamente)

- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**

- funcțiuni complementare locuirii/servicii (birouri, cabinet, alimentație publică, saloane înfrumusețare, etc) incluse în clădiri de locuit propuse, dar păstrându-se ca funcțiune majoră locuirea;
- platforme carosabile/parcaje și drumuri;
- zone pietonale;
- amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească;
- zone verzi amenajate cu rol decorativ, recreere și de protecție;
- anexe gospodărești, amplasate la limita posterioară, dar respectând adâncimea maximă de la partea posterioară de 3,0 m;

- **Utilizări admise cu condiții:**

- construcții de locuințe individuale pe loturile pentru condominii cu preluarea reglementărilor lotului cu locuința individuală din documentația anexată;

- **Utilizări interzise:**

- funcțiuni și activități industriale generatoare de poluare și zgomot;
- depozite de deșeuri;
- activități imorale (night club-uri, discoteci, bar-uri de noapte, case de toleranță);
- alte funcțiuni care contravin cu caracterul rezidențial al zonei;

Zonificare funcțională:

Sunt propuse 2 subzone funcționale:

- **Sb1 – subzonă locuință individuală**
- **Sb2 – subzonă locuințe colective (condominiu cu 4 apartamente)**

În cadrul acestor subzone s-au stabilit următoarele unități și subunități funcționale:

Unități funcționale dominante:

- **Li – unități locuire individuale**
- **Lc – unități locuire colectivă (maxim 4 apartamente)**

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- **Li - P.O.T.maxim = 40 %; C.U.T.maxim = 1.2**
- **Lc - P.O.T.maxim = 40 %; C.U.T.maxim = 0.8**

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este de P+1E pentru subzona Lc cu înălțimea maximă de 9,00 m și P+1E+M pentru subzona Li cu înălțimea maximă a obiectivului de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 119,64 m (107,64 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 24974/31.10.2023.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Conform planșei anexă – „03A Reglementări urbanistice”.

- **Amplasare față de frontul stradal (drumul de incintă nou creat):**

- Aliniamentul (frontul stradal) este considerat a fi înspre continuarea străzii Măcieșului CF. nr. 351479 Arad unde este poziționată latura scurtă a parcelelor.

- Retragera limitei maximului edificabil al parcelelor destinate locuirii față de aliniamentul nou creat este între 0m-10m.

- **Amplasare față de limitele laterale:**

- Retragera limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate laterală:
- pentru Lc: N – 1,00m, S - 4,50m
- pentru Li: N – 1,00m, S – 3,00m

• **Amplasare față de limita posterioară:**

- Retragera limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate posterioară:
- minim 17 m pentru Lc
- minim 16 m pentru Li

Pentru subzona Li, anexele gospodărești, pot fi amplasate la limita posterioară, dar respectând adâncimea maximă spre interior de 3,0 m;

Parcelarea:

Conform planșei anexă – „03A Reglementări urbanistice” terenurile studiate se vor unifica și ulterior se vor reparcela în vederea edificării a două parcele cu funcțiuni diferite (Li și Lc). Cele două subzone vor avea următoarele suprafețe: Lc- 698 mp și Li -1.097 mp. Nu se admit reparcelări.

Spații verzi:

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

Se vor prevedea spații verzi și plantate, cu rol decorativ, de protecție și recreere în exteriorul clădirilor – minim 35% pentru funcțiunea de locuire individuală, și minim 25% pentru funcțiunea de locuire colectivă, avându-se în vedere prevederile 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.*

Parcaje:

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă. Pentru funcțiunile propuse se vor realiza locuri de parcare avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea *Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.*

Conform planșei anexă „03A Reglementări urbanistice” se propun min. 2 locuri de parcare în incintă pentru subzona Li, și minim 6 locuri în incintă pentru Lc (1,5 loc./unitate locativă).

Circulații și accese:

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

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

Deservirea rutieră a parcelelor generatoare PUZ se va realiza dinspre Est prin continuarea străzii Măcieșului. Accesul auto și pietonal la fiecare subzonă propusă spre reglementare va avea o ampriză de 3,50 m.

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.

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 ansamblului 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.

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 06.02.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1³), actualizată) și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 1729 din 27.09.2022, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Floris Bărbătei

Consilier,
urb. Răzvan-Andrei Săvan

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 – Construirea unei case individuale și a unui condominiu cu 4 apartamente P+1E

Proprietari/dezvoltatori: Munteanu Radu Dragomir și Popa Gabriela

Amplasament - municipiul Arad, str. Măcieșului nr. 10, 12, 14

Proiectant general – SC STACONS SRL, arh. R. Cioară Lucian, proiect nr. 01/2023

Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef

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

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad nr. 5646/26.01.2023, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de **07.03.2023**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **07.03.2023** pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **07.03.2023-17.03.2023** 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. 6475/2023, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 24.07.2023;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 24.07.2023 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 24.07.2023-07.08.2023 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. Maciesului nr.6-8, nr.16, parcela identificată cu CF 350172, SC GOSPODĂRIA COMUNALA SA, DIRECȚIA PATRIMONIU, CABINET AVOCAT SASU ALEXANDRU-IOAN.

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 :

Prin adresa înregistrată cu nr.64656/08.08.2023 proprietarii parcelelor din str. Maciesului nr.6-8, nr.4, nr.3, nr.8 ne comunică următoarele:

”... prin prezenta declarăm ca nu suntem de acord cu documentația de urbanism depusă pentru parcelele identificate cu CF 331778, CF 331779, CF 331780, P.U.Z. și R.L.U. -Construirea unei case individuale și a unui condominiu cu 4 apartamente P+1E, beneficiar MUNTEAN RADU DRAGOMIR și POPA GABRIELA. Pe parcela Nordica se propune construirea unui condominiu în regim de înălțime parter +etaj cu 4 apartamente.

Considerăm ca poziționarea unui condominiu, respectiv locuința colectivă ar afecta proprietățile, pe care s-a autorizat construirea unor locuințe individuale. Ca și proprietari ai terenurilor învecinate propunem ca în zona să se construiască locuințe individuale, nu locuințe colective care ar aglomera zona. Propunem modificarea și revizuirea documentației în soluție de locuințe individuale pe parcela Nordica. În speranța soluționării în mod pozitiv a observațiilor noastre va mulțumim anticipat.

Solicitarea a fost transmisă contestatarilor la data de 10.08.2023 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.71487/04.09.2023 inițiatorul documentației ne transmite următorul răspuns:

”Subsemnatul MUNTEAN RADU-DRAGOMIR, în calitate de proprietar al terenului din strada Maciesului nr. 10-14, terenuri pe care s-a demarat o documentație de urbanism "CONSTRUIREA UNEI CASE INDIVIDUALE ȘI A UNUI CONDOMINIU CU 4 APARTAMENTE P+1E - faza PUZ", în orașul Arad, strada Măciesului, nr. 10-14, vă răspund adresei nr.54344, 64656/11.08.2023 (adresa care oficial nu a ajuns la noi prin poșta nici până azi ci am primit-o prin cale electronică în data de 31.08.2023) privind obiectele formulate de către vecinii de pe strada Măciesului.

Referitor la propunerea de modificare a propunerilor din prezenta documentație prin care se cere revizuirea acesteia prin schimbarea soluției pentru terenul de la nord, pe care s-a propus condominiu cu maxim 4 apartamente în locuința individuală, nu sunt de acord motivând următoarele:

1.Conform PUZ aprobat prin HCLM 173/2021, documentație în care a fost parte și reclamantii [REDACTAT], distanșii au fost de acord cu soluția, NU au obiectat nimic în acel moment. Menționăm ca numărul de unități locative în acel moment a fost de 13.

2.Prin amendamentul la PUZ, conform actului din 23.001/23.03.2022 mi s-a schimbat soluția și reglementările de pe proprietatea mea, mai exact din 13 unități locative în maxim 8 unități locative, și maxim P+ 1E, soluție cu care am decis să fiu de acord, înțelegând presiunea vecinilor pe aleși locali.

3. Conform PUG existent aprobat, aveam dreptul și există acest drept de a construi condominii cu maxim 4 apartamente fără PUZ și cu regim de înălțime de P+2, PUZ-ul inițial, în cazul meu fiind necesar pentru ridicarea interdicției temporare de construire.

4. In zona, prin specificul vechi de locuire, sunt multe proprietati unde DEJA se locuieste în tip condominii între 2-4 familii (mai multe generatii într-o curte), fapt arătat si în justificarea de la PUZ ul initial.

5. La prima etapa, cea privind emiterea Avizului de Oportunitate, nu s-a depus nici o sesizare, în consecinta Primaria prin Primar a emis Avizul de Oportunitate nr. 13/28.03.2023

Ca atare, se poate usor observa "BUNA MEA CREDINTĂ" în ceea ce înseamna buna convietuire cu vecinii, precum si disponibilitatea mea din trecut de a renunta din dreptul meu în favoarea vecinilor (o cladire mai putin, 5 unități locative mai putin, un regim de înăltime cu 1 nivel mai putin - în loc de P+2E doar P+1), dar în acest moment consider ca sunt îngrădit, limitat si constrâns în a-mi realiza/implementa proiectul depus în etapa II de consultare si informare a publicului care prevede DOAR 2 corpuri de cladire cu DOAR 5 unități locative, renunțând la încă 3 unitati locative fata de ceea ce a-si fi putut realiza în prezent fara o alta documentatie de urbanism.

REPET, în momentul de față prin PUZ deja aprobat si modificat, am dreptul de a construi 8 unitati locative iar prin PUZ ul prezent propun construirea a DOAR 5 unitati locative.

Considerăm toate punctele reclamantilor niste supozitii nefondate si neargumentate, fără temei legal ci doar de natură a tergiversa bunul mers al procedurilor privind aprobarea documentatiilor de urbanism."

Răspunsul a fost transmis prin posta si prin email la data de 06.09.2023

Nu au mai fost înregistrate alte sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011 și va fi adus la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

ARHITECT ȘEF

Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
	Sef serviciu	Arh.Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		05.03.2024