

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 casă, anexă gospodărească cu garaj, amplasare de panouri fotovoltaice și solare pe latura sudică”, Municipiul Arad, intravilan, Strada Podgoriei, nr. 26/A, pe parcela identificată prin C.F. nr. 302115 – Arad, Proprietar/Dezvoltator: MÎRZA Maria Andreea, prin MÎRZA Ancuța Elena, Proiectant general: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 52251 / 11.06.2024

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 47628 / 11.06.2024, elaborat în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 52249/11.06.2024 al Arhitectului – Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Văzând Avizul tehnic al Arhitectului – Șef nr. 23 / 11.06.2024,

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

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

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

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

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

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD  
adoptă prezenta

## HOTĂRÂRE

**Art. 1** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investiție: „*Construire casă, anexă gospodărescă cu garaj, amplasare de panouri fotovoltaice și solare pe latura sudică*”, Mun. Arad, intravilan, Strada Podgoriei, nr. 26/A., pe parcela identificată prin C.F. nr. 302115 – Arad, măsurând o suprafață totală de 1.500,00 mp., conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. - 1.3) și *2* (cu anexele 2.1.- 2.7.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

### **Anexa 1 – Parte scrisă**

- 1.1. Memoriu de prezentare
- 1.2. Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.
- 1.3. Plan de acțiune

### **Anexa 2 – Parte desenată**

- 2.1. Încadrarea în teritoriu
- 2.2. Situația existentă
- 2.3. Reglementări urbanistice
- 2.4. Reglementări - echipare edilitară
- 2.5. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.6. Mobilare urbanistică
- 2.7. Ilustrare urbanistică

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

- 2.1. Proprietari/dezvoltatori: MÎRZA Maria Andreea prin MÎRZA Ancuța Elena;
- 2.2. Proiectant general: S.C. ARHITECTONIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. BALOGH Doriana, pr. nr. 139/2021;
- 2.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 302115 Arad și constituie proprietatea privată a MÎRZA Maria Andreea, măsurând o suprafață totală de 1.500,00 mp.
- 2.4. Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997, aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor etc.
- 2.5. Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea.
  - 2.5.1 Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare

la una din utilități nu va bloca procesul de emitere a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

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

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

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

2.9. Pentru a permite posibilitatea extinderii în viitor a prospectului stradal existent, se va rezerva o suprafață de teren cu lățimea de 2,45 metri, ce poate fi folosită la solicitarea autorității publice în condițiile legislației în vigoare.

**Art. 3** Se însușește Raportul informării și consultării publicului nr. 47628/ 11.06.2024, 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 beneficiarul MÎRZA Maria Andreea, prin MÎRZA Anuța Elena 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. 52251 / 11.06.2024**

#### **REFERAT DE APROBARE**

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și

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

„Construire casă, anexă gospodărescă cu garaj, amplasare de panouri fotovoltaice și solare pe latura sudică”,

Municipiul Arad, intravilan, Strada Podgoriei, nr. 26/A,

pe parcela identificată prin C.F. nr. 302115 – Arad

Proprietari/Dezvoltatori: MÎRZA ANCUȚA ELENA pentru

MÎRZA MARIA ANDREEA

Proiectant general: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: MÎRZA ANCUȚA ELENA pentru MÎRZA MARIA ANDREEA;

- Proiectant general: S.C. ARHITECTONIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. BALOGH Doriana, pr. nr. 139/2021

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 23206 din 18.03.2024, de către MÎRZA ANCUȚA ELENA pentru MÎRZA MARIA ANDREEA;

- raportul de specialitate nr. 52249 /A5/ 11.06.2024 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;

- raportul informării și consultării publicului nr. 47628 /A5/ 11.06.2024, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;

- avizul tehnic nr. 23 / 11.06.2024 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1282 din 05.07.2021, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

#### **Situația existentă:**

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 302115 – Arad și constituie proprietatea privată a proprietarei MÎRZA MARIA ANDREEA, măsurând o suprafață totală de 1.500,00 mp.

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

- „Construire casă, anexă gospodărescă cu garaj, amplasare de panouri fotovoltaice și solare pe latura sudică”, Mun. Arad, intravilan, Strada Podgoriei, nr. 26/A., pe parcela identificată prin C.F. nr. 302115 – Arad.

#### **Schimbări preconizate și rezultate așteptate**

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „Construire casă, anexă gospodărescă cu garaj, amplasare de panouri fotovoltaice și solare pe latura sudică”, Mun. Arad, intravilan, Strada Podgoriei, nr. 26/A., pe parcela identificată prin C.F. nr. 302115 – Arad, se propune construirea unei case și anexe gospodărești cu garaj, amplasare de panouri fotovoltaice și solare pe latura sudică, măsurând o suprafață totală de 1.500,00 mp.

Pentru a permite posibilitatea extinderii în viitor a prospectului stradal existent, se va rezerva o suprafață de teren cu lățimea de 2,45 metri, ce poate fi folosită la solicitarea autorității publice în condițiile legislației în vigoare.

**Principalii indicatori urbanistici sunt:**

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 1,4.

**Regimul de înălțime maxim propus:**

Regimul de înălțime maxim propus este S/D+P+1E+M, cu înălțimea maximă de 14,00 m, respectiv cota absolută maximă de 124,95 m (110,95 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +14 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 23375/25.08.2023.

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 casă, anexă gospodărescă cu garaj, amplasare de panouri fotovoltaice și solare pe latura sudică”, Mun. Arad, intravilan, Strada Podgoriei, nr. 26/A, pe parcela identificată prin C.F. nr. 302115 – Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

**p. PRIMAR**  
**Calin Bibart**  
**VICEPRIMAR**  
**Lazar Faur**

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

Cod: PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD  
ARHITECT-ŞEF  
DIRECŢIA CONSTRUCŢII ŞI DEZVOLTARE URBANĂ  
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE  
Nr. 52249 /A5/ 11.06.2024

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea documentaţiei de urbanism  
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi  
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Construire casă, anexă gospodărescă cu garaj, amplasare de  
panouri fotovoltaice şi solare pe latura sudică”,  
Municipiul Arad, intravilan, Strada Podgoriei, nr. 26/A,  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 302115 – Arad  
Proprietari/Dezvoltatori: MÎRZA ANCUŢA ELENA pentru  
MÎRZA MARIA ANDREEA  
Proiectant general: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: MÎRZA ANCUŢA ELENA pentru MÎRZA MARIA ANDREEA;  
- Proiectant general: S.C. ARHITECTONIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh.  
BALOGH DORIANA, pr. nr. 139/2021

#### **Încadrarea în localitate**

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, C.F. nr. 302115 – Arad, Strada Podgoriei, nr. 26/A.

#### **Situaţia juridică a terenului**

Parcela propusă pentru refuncţionalizare este identificată prin C.F. nr. 302115 – Arad şi constituie proprietatea privată a proprietarei MÎRZA MARIA ANDREEA, măsurând o suprafaţă totală de 1.500,00 mp.

#### **Situaţia existentă**

Prin Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent „Construire casă, anexă gospodărescă cu garaj, amplasare de panouri fotovoltaice şi solare pe latura sudică”, Mun. Arad, intravilan, Strada Podgoriei, nr. 26/A., pe parcela identificată prin C.F. nr. 302115 – Arad, se propune construirea unei case şi anexe gospodăreşti cu garaj, amplasare de panouri fotovoltaice şi solare pe latura sudică, măsurând o suprafaţă totală de 1.500,00 mp.

#### **Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:**

- la nord – teren proprietate privată, identificat prin nr. Top. 1.34/1/7/2/2 – teren viran;
- la vest – teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 323558 – Arad - locuire;
- la est – teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 326254 – Arad – teren viran;
- la sud – Strada Podgoriei, identificată prin C.F. nr. 359420 – Arad.

#### **Funcţiuni 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 în vederea construirii unei case și anexe gospodărești cu garaj, amplasare de panouri fotovoltaice și solare pe latura sudică.

- **Funcțiune dominantă:**
  - Locuire individuală în regim izolat.
  
- **Funcțiuni admise/funcțiuni complementare:**
  - Anexă cu garaj, carport, pergolă, filigorie, piscină, platformă parcaj, alei pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi;
  
- **Funcțiuni permise cu condiții:**
  - Birou individual profesii liberale, mic comerț sau servicii complementare locuirii, cu 1-2 angajați, cu condiția asigurării parcajelor necesare în cadrul incintei private;
  
- **Funcțiuni interzise:**
  - Construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă;
  - Comerț, alimentație publică.
  
- **Interdicții temporare:**
  - Nu se vor autoriza noi construcții față de cele existente (împrejmuire autorizată AC 441/2020) pe suprafața de 55 mp rezervată la frontul stradal pentru posibilitatea extinderii prospectului stradal.

#### **Zonificare funcțională:**

- **Lm 28** – locuire individuală în regim izolat și funcțiuni complementare;
- **Cc 28** – drum public – strada Podgoriei;
- **RCc** – zonă rezervată pentru extindere prospect stradal - strada Podgoriei;
- **P 28** – zonă parcaje pe parcele locuințe;
- **SP 28** – zone verzi amenajate;

#### **Indicatori urbanistici maximi propuși:**

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 1,4.

#### **Regimul de înălțime maxim propus:**

Regimul de înălțime maxim propus este **S/D+P+1E+M**, cu înălțimea maximă de 14,00 m, respectiv cota absolută maximă de 124,95 m (110,95 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +14 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 23375/25.08.2023.

#### **Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:**

- Aliniamentul la frontul stradal al locuinței – înspre Str. Podgoriei – va fi la min. 9,00 m ÷ max. 12,00 m. Aliniamentul stradal propus a fost considerat perpendicular pe limitele laterale de proprietate (laturile lungi ale terenului), datorită formei relativ rectangulare a terenului înspre Str. Podgoriei. Din acest motiv, aliniamentul minim propus oscilează între 9,00 m (est) și 9,86 m (vest), însă este în corespondență cu aliniamentul stradal al locuinței imediat învecinate la vest.
- Spre limitele laterale ale parcelei:
  - față de limita vestică - la min. 2,00 m față de limita de proprietate, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare;
  - față de limita estică - la min. 5,00 m în partea din față pentru care accesul carosabil a fost autorizat prin Autorizația de construire nr. 441/20.06.2020 emisă de Primarul Mun. Arad și la min. 0,60 m în partea din spate unde este propusă anexa cu garaj – a se consulta planșa “Reglementări urbnistice”, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare;
- Spre limita posterioară de proprietate: anexa cu garaj sau alte tipuri de anexe va fi amplasată la min. 0,60 m față de limita posterioară de proprietate.

#### **Spații verzi:**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafața de teren alocată spațiilor verzi va respecta Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 /2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Suprafața minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 35% din suprafața totală a terenului.

#### **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.

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 5.

Va fi prevăzut minim un loc de parcare sau garare, care se va realiza în perimetrul parcelei, fără a afecta domeniul public.

#### **Circulații și accese:**

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

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

Accesul pe teren se va face dinspre latura sudică, din strada Podgoriei. Se propune un acces carosabil cu lățimea de 5,50 m.

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



Se va regulariza carosabilul Str. Podgoriei, astfel încât acesta să includă și o alee pietonală semi-carosabilă demarcată vizual pe latura nordică a străzii, atât cât permite geometria parcelelor care delimiteaza domeniul public (lățime cca. 5,50 ÷ 5,80 m în zona studiată).

Pentru a permite posibilitatea extinderii în viitor a prospectului stradal existent, se va rezerva o suprafață de teren cu lățimea de 2,45 metri, ce poate fi folosită la solicitarea autorității publice în condițiile legislației în vigoare.

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:**

Nu este permisă parcelarea ulterioară.

**Utilități:** Se vor realiza branșamente la rețelele edilitare existente în zonă.

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

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea. Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

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

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

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

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 1282 din 05.07.2021, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a

Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	S.C. E-Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad	18505413/31.10.2023	05.07.2024
2.	Compania de Apă Arad S.A.	188/12.01.2022	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214426562/19.10.2023	19.10.2024
4.	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	1011/19.01.2024	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	323405/01.11.2023	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	323404/01.11.2023	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	134476/27.10.2023	27.10.2024
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 274/2022	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	23375/25.08.2023	25.08.2024
10.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	86591/Z1/08.11.2023	-
11.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	567/05.12.2023	-
12.	Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale Direcția Pentru Agricultură Județeană Arad	25252/30.10.2023	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 02.04.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 23 / 11.06.2024

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

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbăței		.06.2024
Elaborat	Consilier	Gabriel Căpriceană		03.06.2024

VIZA JURIDICA  
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA  
Județul Arad  
Primăria Municipiului Arad  
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către MÎRZA ANCUȚA ELENA pentru MÎRZA MARIA ANDREEA, cu adresa în jud. Arad, Mun. Arad, str. Tuşnad, nr. 1, bl. 526, sc. A, et. 1, ap. 7, înregistrată cu nr. 23206 din 18.03.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### **AVIZ**

**Nr. 23 din 11.06.2024**

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și  
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Construire casă, anexă gospodărescă cu garaj, amplasare de  
panouri fotovoltaice și solare pe latura sudică”,  
Municipiul Arad, intravilan, Strada Podgoriei, nr. 26/A,  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 302115 – Arad  
Proprietari/Dezvoltatori: MÎRZA ANCUȚA ELENA pentru  
MÎRZA MARIA ANDREEA  
Proiectant general: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

**Proprietari/Dezvoltatori:** MÎRZA ANCUȚA ELENA pentru MÎRZA MARIA ANDREEA;

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

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** S.C. ARHITECTONIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. BALOGH DORIANA, pr. nr. 139/2021

#### **Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:**

- la nord – teren proprietate privată, identificat prin nr. Top. 1.34/1/7/2/2 – teren viran;
- la vest – teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 323558 – Arad - locuire;
- la est – teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 326254 – Arad – teren viran;
- la sud – Strada Podgoriei, identificată prin C.F. nr. 359420 – Arad.

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

- **Funcțiune dominantă:**
  - Locuire individuală în regim izolat.
- **Funcțiuni admise/funcțiuni complementare:**
  - Anexă cu garaj, carport, pergolă, filigorie, piscină, platformă parcaj, alei pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi;
- **Funcțiuni permise cu condiții:**
  - Birou individual profesii liberale, mic comerț sau servicii complementare locuirii, cu 1-2 angajați, cu condiția asigurării parcajelor necesare în cadrul incintei private;

- **Funcțiuni interzise:**

- Construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă;
- Comerț, alimentație publică.

- **Interdicții temporare:**

- Nu se vor autoriza noi construcții față de cele existente (împrejmuire autorizată AC 441/2020) pe suprafața de 55 mp rezervată la frontul stradal pentru posibilitatea extinderii prospectului stradal.

**Zonificare funcțională:**

- **Lm 28** – locuire individuală în regim izolat și funcțiuni complementare;
- **Cc 28** – drum public – strada Podgoriei;
- **RCc** – zonă rezervată pentru extindere prospect stradal - strada Podgoriei;
- **P 28** – zonă parcaje pe parcele locuințe;
- **SP 28** – zone verzi amenajate;

**Indicatori urbanistici maximi propuși:**

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 1,4.

**Regimul de înălțime maxim propus:**

Regimul de înălțime maxim propus este **S/D+P+1E+M**, cu înălțimea maximă de 14,00 m, respectiv cota absolută maximă de 124,95 m (110,95 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +14 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 23375/25.08.2023.

**Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:**

- Aliniamentul la frontul stradal al locuinței – înspre Str. Podgoriei – va fi la min. 9,00 m ÷ max. 12,00 m. Aliniamentul stradal propus a fost considerat perpendicular pe limitele laterale de proprietate (laturile lungi ale terenului), datorită formei relativ rectangulare a terenului înspre Str. Podgoriei. Din acest motiv, aliniamentul minim propus oscilează între 9,00 m (est) și 9,86 m (vest), însă este în corespondență cu aliniamentul stradal al locuinței imediat învecinate la vest.
- Spre limitele laterale ale parcelei:
  - față de limita vestică - la min. 2,00 m față de limita de proprietate, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare;
  - față de limita estică - la min. 5,00 m în partea din față pentru care accesul carosabil a fost autorizat prin Autorizația de construire nr. 441/20.06.2020 emisă de Primarul Mun. Arad și la min. 0,60 m în partea din spate unde este propusă anexa cu garaj – a se consulta planșa “Reglementări urbnistice”, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare;

- Spre limita posterioară de proprietate: anexa cu garaj sau alte tipuri de anexe va fi amplasată la min. 0,60 m față de limita posterioară de proprietate.

### **Spații verzi:**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafața de teren alocată spațiilor verzi va respecta Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 /2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Suprafața minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 35% din suprafața totală a terenului.

### **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.

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 5.

Va fi prevăzut minim un loc de parcare sau garare, care se va realiza în perimetrul parcelei, fără a afecta domeniul public.

### **Circulații și accese:**

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

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

Accesul pe teren se va face dinspre latura sudică, din strada Podgoriei. Se propune un acces carosabil cu lățimea de 5,50 m.

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

Se va regulariza carosabilul Str. Podgoriei, astfel încât acesta să includă și o alee pietonală semi-carosabilă demarcată vizual pe latura nordică a străzii, atât cât permite geometria parcelelor care delimitează domeniul public (lățime cca. 5,50 ÷ 5,80 m în zona studiată).

Pentru a permite posibilitatea extinderii în viitor a prospectului stradal existent, se va rezerva o suprafață de teren cu lățimea de 2,45 metri, ce poate fi folosită la solicitarea autorității publice în condițiile legislației în vigoare.

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:**

Nu este permisă parcelarea ulterioară.

**Utilități:** Se vor realiza branșamente la rețelele edilitare existente în zonă.

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

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea.

Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

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

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

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 02.04.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1<sup>^</sup>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. 1282 din 05.07.2021, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Şef serviciu,  
arh. Ioana Bărbătei

Consilier,  
Gabriel Căpriceană

PMA-A5-14

**PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD**  
**ARHITECT SEF**  
**DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ**  
**SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE**  
NR. 47628/A5/11.06.2024

**RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI**

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

**Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent** – Construire casă, anexă gospodărească cu garaj, amplasare de panouri fotovoltaice și solare pe latura sudică

Proprietari/dezvoltatori: **Mîrza Ancuța Elena pentru Mîrza Maria Andreea**

- Amplasament - municipiul Arad, str.Podgoriei nr.26A
- Proiectant general – SC ARHITECTONIC SRL, proiect nr.139/2021, arh.RUR Doriana Balogh

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 cu nr. 79226/14.10.2021, 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](http://www.primariaarad.ro) în data de **05.11.2021**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **05.11.2021** pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **05.11.2021-16.11.2021** 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. 80304/04.10.2023, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.



- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) și afișare la sediu în data de 18.10.2023;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 18.10.2023 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 18.10.2023-01.11.2023 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 imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism identificate cu CF 321826, CF 323558, CF 349178, CF 326254, CF 68708, 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 Bărbăței		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		