

Proiect
Nr. 256/9.06.2023
ediția 1, revizia 1
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism:
Plan Urbanistic de Detaliu: „Construire locuință cu garaje și gard”,
Municipiul Arad, str. Privighetoarei, nr. 71/C, pe parcela identificată prin C.F. nr. 339737 - Arad

Având în vedere adresa Serviciului Administrație Publică Locală nr. ad. 22261/10.05.2023;

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatele de aprobare nr. 37867/A5/03.05.2023, respectiv nr. 48380/A5 din 09.06.2023,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 37857/A5/03.05.2023 în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare rapoartele de specialitate nr. 37865/A5/03.05.2023, respectiv nr. 48379/A5 din 09.06.2023 ale Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 18 din 09.06.2023,

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

Având în vedere prevederile art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

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

Ținând seama de Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, indicativ G.M. 009 – 2000,

Îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată,

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
HOTĂRÂRE:

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu: „Construire locuință cu garaje și gard”, Mun. Arad, str. Privighetoarei, nr. 71/C, pe parcela identificată prin C.F. nr. 339737 – Arad, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1.Beneficiar: BÎTE COSMIN IONEL;

2.Elaborator: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ ARHITECT MARIANA TURDA, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. NAGY-VIZITIU Alexandru, proiect 304/2021;

3. Suprafața totală aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.D. este 1.382,00 mp, arabil în intravilan, proprietar BÎTE COSMIN IONEL, identificată prin C.F. nr. 339737 - Arad;

Art. 2. Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 3. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul BÎTE COSMIN IONEL și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

PRIMAR

Nr. 48380/A5/09.06.2023

REFERAT DE APROBARE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic de Detaliu:

„Construire locuință cu garaje și gard”,
Mun. Arad, str. Privighetoarei, nr. 71/C,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 339737 - Arad

1. Beneficiar: BÎTE COSMIN IONEL;
2. Elaborator: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ ARHITECT MARIANA TURDA, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. NAGY-VIZITIU Alexandru, proiect 304/2021;
3. Suprafața totală aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.D. este 1.382,00 mp, arabil în intravilan, proprietar BÎTE COSMIN IONEL, identificată prin extrasul C.F. nr. 339737 - Arad;

Având în vedere:

- adresa Serviciului Administrație Publică Locală nr. ad. 22261/10.05.2023;
- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 22261/16.03.2023, depusă de către beneficiarul menționat mai sus, respectiv completările înregistrate cu nr. 45367/29.05.2023;
- rapoartele de specialitate nr. 37865/A5/03.05.2023, respectiv nr./A5/....., întocmite de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu;
- raportul informării și consultării publicului nr. 37857/A5/03.05.2023, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010 cu modificările și completările ulterioare, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;
- avizul tehnic nr./..... al Arhitectului –Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1831 din 12 noiembrie 2020, eliberat de Primăria Municipiului Arad, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

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

1. Funcțiunea principală solicitată de investitor: locuire unifamilială în regim izolat;
2. Procentul de ocupare a terenului: P.O.T. max. = 40,00%;
3. Coeficientul de utilizare a terenului: C.U.T. max. = 0,9;
4. Regimul de înălțime: S+P+1E;
5. Zone verzi: minim 35,00 % din suprafața terenului;
6. Accesul carosabil și cel pietonal se vor realiza din strada Privighetoarei. Accesul carosabil în incintă se propune a avea o lățime de 6,00 m, care deservește intrării în garaj și parcare în incintă.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism **Plan Urbanistic de Detaliu: „Construire locuință cu garaje și gard”**, Mun. Arad, str. Privighetoarei, nr. 71/C, pe parcela identificată prin C.F. nr. 339737 - Arad, beneficiar: BÎTE COSMIN IONEL și îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazar Faur

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
DIRECŢIA CONSTRUCŢII ŞI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 48379/A5 din 09.06.2023

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentaţiei de urbanism
Plan Urbanistic de Detaliu
„Construire locuinţă cu garaje şi gard”,
Mun. Arad, str. Privighetoarei, nr. 71/C,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 339737 - Arad

1. Beneficiar: BÎTE COSMIN IONEL;
2. Elaborator: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ ARHITECT MARIANA TURDA, specialist cu drept de semnătură RUR: arh. NAGY-VIZITIU Alexandru, proiect 304/2021;

Încadrarea în localitate

Incinta reglementată este situată în intravilanul Municipiului Arad, str. Privighetoarei, nr. 71/C, parcela identificată prin C.F. nr. 339737 - Arad.

Situaţia juridică a terenului

Suprafaţa totală aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.D. este 1.382,00 mp, arabil în intravilan, proprietar BÎTE COSMIN IONEL, identificată prin extrasul de carte funciară nr. 339737 - Arad.

Situaţia existentă

Prin documentaţia P.U.D. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcela identificată prin C.F. nr. 339737 - Arad, în vederea construirii unei locuinţe, garaj şi împrejmuire.

Accesul carosabil în incintă se face din strada Privighetoarei, situată spre est. Accesul carosabil în incintă s-a propus de 6,00 m, care deserveşte intrării în garaj şi parcare în incintă.

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare

- la nord - terenuri proprietăţi private - identificate prin nr. cad. 339738, respectiv nr. cad. 339779;
- la vest - teren proprietate privată - identificat prin nr. cad. 339753;
- la est - strada Privighetoarei;
- la sud - teren proprietate privată - identificat prin nr. cad. 339725.

Descrierea soluţiei propuse

Obiectul P.U.D. constă în studierea şi rezolvarea problemelor funcţionale, tehnice şi estetice din zona studiată vizând construirea unei locuinţe, garaj şi împrejmuire, cu acces din partea estică a parcelei.

Reglementări urbanistice propuse:

1. Funcţiunea principală solicitată de investitor: locuire unifamilială în regim izolat;
2. Procentul de ocupare a terenului: P.O.T. max. = 40,00%;
3. Coeficientul de utilizare a terenului: C.U.T. max. = 0,9;

4. Regimul de înălțime: S+P+1E;
5. Zone verzi: minim 35,00 % din suprafața terenului;
6. Accesul carosabil și cel pietonal se vor realiza din strada Privighetoarei. Accesul carosabil în incintă se propune a avea o lățime de 6,00 m, care deservește intrării în garaj și parcare în incintă.
7. Construcțiile vor fi autorizate conform prevederilor Legii Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către investitori. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii;
8. Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea menționată mai sus, 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.

Retrageri propuse față de limitele de proprietate pentru locuință și garaj:

- Față de limita de proprietate estică (strada Privighetoarei): între 5,00 m și 7,50 m;
- Față de limita de proprietate nordică: minim 60 cm;
- Față de limita de proprietate sudică: minim 4.96 m;
- Față de limita de proprietate vestică: minim 25,88 m.

Retrageri propuse față de limitele de proprietate pentru filigorie/anexă:

- Față de limita de proprietate vestică: minim 60 cm;
- Față de limita de proprietate nordică: minim 60 cm;
- Față de limita de proprietate sudică: minim 12,90 m.

Distanța dintre construcțiile de pe aceeași parcelă va fi de minim 18,28 m.

Circulația:

Accesul carosabil în incintă se face din strada Privighetoarei, situată spre est. Accesul carosabil în incintă s-a propus de 6,00 m, care deservește intrării în garaj și parcare în incintă.

În incintă a fost prevăzută o platformă de parcare cu două locuri de parcare și un garaj pentru două automobile.

Utilități: Se va face racordarea la rețelele de utilități 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.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 1831 din 12 noiembrie 2020, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, indicativ GM 009-2000 și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Termen valab. avize
1.	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	178/08.01.2020	-
2.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	4720646/04.07.2022	-
3.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	4720647/04.07.2022	-
4.	Compania de Apă Arad S.A.	9800/14.07.2022	-
5.	O.C.P.I. Arad	PV 3115/2022	-

6.	Administrația Națională Apele Române Administrația Bazinală de Apă Mureș Sistemul de gospodărire a Apelor Arad	4514/OM/27.07.2022	-
7.	E-Distribuție Banat S.A.	10122348/09.06.2022	12.11.2022
8.	Delgaz Grid S.A.	213712546/25.05.2022	25.05.2023
9.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	139222/08.06.2022	-
10.	Comisia de eliberare a autorizației de acces la drumul public	56489/Z1/09.08.2022	-

Documentația de urbanism a fost analizată în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 14.02.2023. S-a emis Avizul tehnic nr. din

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	Semnătura	Data
Verificat	Șef serviciu	arh. Sandra Dinulescu		
Elaborat	Consilier	arh. Ioana Bărbăței		31.05.2023

VIZA JURIDICĂ
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către BÎTE COSMIN IONEL, cu domiciliul în Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, bl. Z24, sc. C, et. 3, ap. 8, jud. Arad, înregistrată cu nr. 22261/16.03.2023, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 45367/29.05.2023 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 18 din 09.06.2023

pentru **Planul Urbanistic de Detaliu:**
„Construire locuință cu garaje și gard”,
Mun. Arad, str. Privighetoarei, nr. 71/C,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 339737 - Arad

Inițiator: BÎTE COSMIN IONEL;

Proiectant general: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ ARHITECT MARIANA TURDA;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. NAGY-VIZITIU Alexandru, proiect 304/2021;

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord - terenuri proprietăți private - identificate prin nr. cad. 339738, respectiv nr. cad. 339779;
- la vest - teren proprietate privată - identificat prin nr. cad. 339753;
- la est - strada Privighetoarei;
- la sud - teren proprietate privată – identificat prin nr. cad. 339725.

Prevederi P.U.D. propuse:

- **Funcțiunea principală:**
 - Locuire unifamilială în regim izolat.
- **Funcțiuni complementare:**
 - Garaj;
 - Anexă gospodărească;
 - Filigorie;
 - Spații verzi;
 - Împrejmuire;
 - Amenajare carosabil, trotuare și platforme de parcare.

Indicatori urbanistici propuși:

- P.O.T. max.: 40,00%;
- C.U.T. max.: 0,9;
- H max: 9,00 m;
- Regim maxim de înălțime: S+P+1E.

Retrageri propuse față de limitele de proprietate pentru locuință și garaj:

- Față de limita de proprietate estică (strada Privighetoarei): între 5,00 m și 7,50 m;
- Față de limita de proprietate nordică: minim 60 cm;
- Față de limita de proprietate sudică: minim 4.96 m;
- Față de limita de proprietate vestică: minim 25,88 m.

Retrageri propuse față de limitele de proprietate pentru filigorie/anexă:

- Față de limita de proprietate vestică: minim 60 cm;
- Față de limita de proprietate nordică: minim 60 cm;

- Față de limita de proprietate sudică: minim 12,90 m.

Distanța dintre construcțiile de pe aceeași parcelă va fi de minim 18,28 m.

Spații verzi:

Se propune amenajarea în incintă a unui spațiu verde în proporție de minim 35,00% din suprafața parcelei.

Circulații și accese:

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

Accesul carosabil în incintă se face din strada Privighetoarei, situată spre est. Accesul carosabil în incintă s-a propus de 6,00 m, care deservește intrării în garaj și parcare în incintă.

În incintă a fost prevăzută o platformă de parcare cu două locuri de parcare și un garaj pentru două automobile.

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.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 14.02.2023 se avizează favorabil Planul Urbanistic de Detaliu.

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

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D., 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.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. 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. 1831 din 12.11.2020.

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

red/verif/2ex/IB/SD

PMA-A5-14

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

P.U.D. – Construire locuință cu garaje și gard

Amplasament : jud. Arad, mun. Arad, Str. Privighetoarei, nr. 71/C identificat prin CF 339737

Beneficiar- Bîte Cosmin Ionel

Proiectant – B.I.A ARHITECT MARIANA TURDA, arh RUR Alexandru L. Nagy-Vizitiu, proiect nr.304/2021

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

În vederea informării și consultării publicului s-au efectuat următoarele activități la etapa 2 – etapa de elaborare a propunerilor PUD:

Urmare cererii depuse de către beneficiar cu nr.14678/A5/25.02.2022, s-a întocmit anunțul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUD și s-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data 11.04.2022.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUD în perioada 11.04.2022-26.04.2022.

- elaboratorul documentației a amplasat panouri pe parcela care a generat planul urbanistic de detaliu, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

- au fost transmise scrisori de notificare către proprietarii parcelelor învecinate, privind posibilitatea consultării documentației pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUD, proprietarii parcelelor învecinate: CF nr. 350324, CF nr. 339725, CF nr. 339778

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană.

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

Arhitect Șef
Arh.Emilian-Sorin Ciurariu

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Şef Serviciu	arh. Sandra Dinulescu		
Elaborat	Consilier	Eduard Ghele		07.04.2023