

HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____ 2024

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) aferent:
„Construire locuință unifamilială, extindere și
modificări locuință existentă corp C1 și modificări gard stradal”,
Municipiul Arad, intravilan, Strada Stânjenei, nr. 45/A,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 319539 – Arad
Proprietar/Dezvoltator: GHIURCUȚ VICTOR-SORIN
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 35167 / 16.04.2024,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 13772 / 16.04.2024, 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. 35164 / 16.04.2024 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. 18 / 16.04.2024,

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. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu” – Indicativ GM-009-2000 al Ministerului 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 de Detaliu aferent obiectivului de investiție: „Construire locuință unifamilială, extindere și modificări locuință existentă corp C1 și modificări gard stradal”, Mun. Arad, intravilan, strada Stânjanel, nr. 45/A, pe parcela identificată prin C.F. nr. 319539 – Arad, măsurând o suprafață totală de 1.395,00 mp, conform documentației anexate, conform *anexelor 1 (1.1.) 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

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 de Detaliu se aprobă cu respectarea condițiilor impuse prin avize, inclusiv avizul arhitectului – șef, și cu următoarele date generale:

1.1. Proprietar/dezvoltator: GHIURCUȚ VICTOR-SORIN;

1.2. Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. ZUBCU Mihai, pr. nr. 04/2023

1.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 319539 - Arad și constituie proprietatea privată a domnului GHIURCUȚ VICTOR-SORIN, măsurând o suprafață totală de 1.395, 00 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 emiterie 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 zonei propuse spre reglementare 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 Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 4 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către dezvoltatorul GHIURCUȚ VICTOR-SORIN, și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

Art. 5 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, 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 GENERAL

REFERAT DE APROBARE
privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) aferent:
„Construire locuință unifamilială, extindere și
modificări locuință existentă corp C1 și modificări gard stradal”,
Municipiul Arad, intravilan, Strada Stânjanel, nr. 45/A,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 319539 – Arad
Proprietar/Dezvoltator: GHIURCUȚ VICTOR-SORIN
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: GHIURCUȚ VICTOR-SORIN;
- Proiectant general: : S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. ZUBCU Mihai, pr. nr. 04/2023

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 7602 din 31.01.2024, respectiv completările înregistrate cu nr. 18241 din 04.03.2024, de către GHIURCUȚ VICTOR-SORIN;
- raportul de specialitate nr. 35164 /A5/ 16.04.2024 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr. 13772 /A5/ 16.04.2024, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;
- avizul tehnic nr. 18 / 16.04.2024 al Arhitectului-Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 275 din 27.02.2023, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 319539 – Arad și constituie proprietatea privată a domnului GHIURCUȚ VICTOR-SORIN, măsurând o suprafață totală de 1.395,00 mp.

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.), cu următoarele reglementări urbanistice:

- „Construire locuință unifamilială, extindere și modificări locuință existentă corp C1 și modificări gard stradal”, Mun. Arad, intravilan, strada Stânjanel, nr. 45/A, pe parcela identificată prin C.F. nr. 319539 – Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) - „Construire locuință unifamilială, extindere și modificări locuință existentă corp C1 și modificări gard stradal”, Mun. Arad, intravilan, strada Stânjanel, nr. 45/A, pe parcela identificată prin C.F. nr. 319539 – Arad, se propune construirea unei locuințe unifamiliale, extinderea și modificarea locuinței existente corp C1, dar și modificarea gardului stradal, măsurând o suprafață totală de 1.395,00 mp.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

- P.O.T. maxim: 35,00%;
- C.U.T. maxim: 0,5.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este P+1E, cu înălțimea maximă de 8,00 m.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) - „Construire locuință unifamilială, extindere și modificări locuință existentă corp C1 și modificări gard stradal”, Mun. Arad, intravilan, strada Stânjanel, nr. 45/A, pe parcela identificată prin C.F. nr. 319539 – 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

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentaţiei de urbanism
Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) aferent:
„Construire locuinţă unifamilială, extindere şi
modificări locuinţă existentă corp C1 şi modificări gard stradal”,
Municipiul Arad, intravilan, Strada Stânjanel, nr. 45/A,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 319539 – Arad
Proprietar/Dezvoltator: GHIURCUŢ VICTOR-SORIN
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: GHIURCUŢ VICTOR-SORIN;
- Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. ZUBCU Mihai, pr. nr. 04/2023

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, C.F. nr. 319539 – Arad, Strada Stânjanel, nr. 45/A.

Situaţia juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncţionalizare este identificată prin C.F. nr. 319539 - Arad şi constituie proprietatea privată a domnului GHIURCUŢ VICTOR-SORIN, măsoară o suprafaţă totală de 1.395,00 mp.

Situaţia existentă

Prin Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) aferent „Construire locuinţă unifamilială, extindere şi modificări locuinţă existentă corp C1 şi modificări gard stradal”, Mun. Arad, intravilan, strada Stânjanel, nr. 45/A, pe parcela identificată prin C.F. nr. 319539 – Arad, se propune construirea unei locuinţe unifamiliale, extinderea şi modificarea locuinţei existente corp C1, dar şi modificarea gardului stradal, măsurând o suprafaţă totală de 1.395,00 mp.

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord** – Strada Stânjanel, identificată prin C.F. nr. 358513 – Arad;
- **la vest** – teren proprietate privată, locuire unifamilială, str. Stânjanel, nr. 45;
- **la est** – teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 353529 – Arad;
- **la sud** – terenuri proprietăţi private, identificate prin C.F. nr. 313733– Arad, respectiv Strada Vrancei, nr. 58

Funcţiuni propuse prin P.U.D.:

Obiectul prezentului P.U.D. constă în analizarea şi rezolvarea problemelor funcţionale, tehnice şi estetice din zona studiată vizând propunerea de construire a unei locuinţe unifamiliale, extinderea şi modificarea locuinţei existente corp C1, dar şi modificarea gardului stradal.

Indicatori urbanistici maximi propuşi:

- P.O.T. maxim: 35,00%;
- C.U.T. maxim: 0,5.

Regimul de înălţime maxim propus:

Regimul de înălţime maxim propus este **P+1E**, cu înălţimea maximă de 8,00 m.

Retrageri propuse față de limitele de proprietate pentru lotul numărul 2:

- Față de limita de proprietate dinspre nord: minim 47,17 metri față de strada Stânjanel, respectiv 9,74 metri față de frontul stradal al lotului 2;
- Față de limita de proprietate dinspre vest: minim 2,00 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre est: minim 3,00 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre sud: minim 11,00 metri.

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 amenajată va reprezenta un procent de minim 35% din suprafața fiecărui lot.

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.

Vor fi prevăzute minim 2 locuri de parcare în incinta fiecărui lot.

Circulații și accese:

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

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

Accesul pe teren se va face dinspre latura nordică, din strada Stânjanel. Se propune un acces carosabil cu lățimea de 4 m, spre lotul nr. 2.

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

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

Parcelarea:

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren, în vederea realizării de noi construcții. Se permit lucrări de parcelare și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Terenul studiat se va împărți în două loturi după cum urmează:

Lotul 1, cu o suprafață de 696 mp spre frontul stradal, respectiv lotul 2, cu o suprafață de 699 mp.

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

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

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/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 propuse spre reglementare 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 locuinței unifamiliale, extindere și modificare a locuinței existente corp C1, dar și modificarea gardului stradal, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 275 din 27.02.2023, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, indicativ GM 009-2000, 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	18151284/13.09.2023	27.02.2025
2.	Compania de Apă Arad S.A.	19289/22.09.2023	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214358338/01.09.2023	01.09.2024
4.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	14356/07.09.2023	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	323139/11.09.2023	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	323140/11.09.2023	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	134381/05.09.2023	05.09.2024
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 2903/2023	-
9.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	80370/Z1/11.10.2023	-

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. 18 /16.04.2024

Având în vedere cele de mai sus, propunem ca documentația de urbanism să fie promovată spre analizare, dezbatere și decizie în ședința Consiliului Local.

Arhitect Șef
 arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbăței		15.04.2024
Elaborat	Consilier	Gabriel Căpriceană		15.04.2024

VIZA JURIDICA
 Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către GHIURCUȚ VICTOR-SORIN, cu domiciliul în jud. Arad, Mun. Arad, strada Zalău, nr. 7, bl. 517, ap. 12, înregistrată cu nr. 7602 din 31.01.2024, respectiv completările înregistrate cu nr. 18241 din 04.03.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 18 din 16.04.2024

pentru Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) aferent:
„Construire locuință unifamilială, extindere și
modificări locuință existentă corp C1 și modificări gard stradal”,
Municipiul Arad, intravilan, Strada Stânjanel, nr. 45/A,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 319539 – Arad
Proprietar/Dezvoltator: GHIURCUȚ VICTOR-SORIN
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

Proprietar/Dezvoltator: GHIURCUȚ VICTOR-SORIN;

Proiectant: S.C. STACONS S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. ZUBCU Mihai, pr. nr. 04/2023

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord** – Strada Stânjanel, identificată prin C.F. nr. 358513 – Arad;
- **la vest** – teren proprietate privată, locuire unifamilială, str. Stânjanel, nr. 45;
- **la est** – teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 353529 – Arad;
- **la sud** – terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 313733– Arad, respectiv Strada Vrancei, nr. 58.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 35,00%;
- C.U.T. maxim: 0,5.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este P+1E, cu înălțimea maximă de 8,00 m.

Retrageri ale maximumului edificabil față de limitele de proprietate:

- Față de limita de proprietate dinspre nord: minim 47,17 metri față de strada Stânjanel, respectiv 9,74 metri față de frontul stradal al lotului 2;
- Față de limita de proprietate dinspre vest: minim 2,00 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre est: minim 3,00 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre sud: minim 11,00 metri.

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 amenajată va reprezenta un procent de minim 35% din suprafața fiecărui lot.

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.

Vor fi prevăzute minim 2 locuri de parcare în incinta fiecărui lot.

Circulații și accese:

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

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

Accesul pe teren se va face dinspre latura nordică, din strada Stânjenei. Se propune un acces carosabil cu lățimea de 4 m, spre lotul nr. 2.

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

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

Parcelarea:

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren, în vederea realizării de noi construcții. Se permit lucrări de parcelare și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Terenul studiat se va împărți în două loturi după cum urmează:

Lotul 1, cu o suprafață de 696 mp spre frontul stradal, respectiv lotul 2, cu o suprafață de 699 mp.

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 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.

Proprietarul/dezvoltatorul zonei propuse spre reglementare predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona propusă spre reglementare, 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 propuse spre reglementare, 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 de Detaliu.

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.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.

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. 275 din 27.02.2023, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbăței

Consilier,
Gabriel Căpriceană

PMA-A5-14

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD

ARHITECT ȘEF

DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE

NR. 13772/A5/ 16.04.2024

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, s-a întocmit prezentul raport privind documentația:

P.U.D. – Construire locuință unifamilială, extindere și modificări locuința existentă corp c1 și modificări gard stradal

Amplasament – mun.Arad, str.Stanjenel 45A

Proprietar/dezvoltator – Ghiurcut Victor Sorin

Proiectant general – **SC STACONS SRL, arh.RUR D.Crainic, proiect nr.04/2023**

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

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.36547/28.04.2023 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 de 09.06.2023.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUD în perioada 09.06.2023-23.06.2023.

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

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUD, proprietarii parcelelor învecinate din str. Stanjenel nr.43, nr.45, nr.46A, nr.48A, nr.48, str.Vrancei nr. 58 și nr.58A, DIRECȚIA PATRIMONIU.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de proprietara imobilului din str.Stanjenel nr.41 la data de 16.06.2023.

Prin adresa înregistrată cu nr.52521/26.06.2023 proprietara imobilului din mun.Arad str.Stanjenel nr.41, a transmis următoarele:

” Am următoarele observații:

- Construcția unei a II-a locuințe pe suprafața cu destinație prezintă grădina cu un regim de înălțime de 8m(P+etaj)afectează culturile și activitățile prezente ale vecinilor
- Amprenta mare la sol propusă de 227mp a generat îngrijorare în mediul vecinilor și temerea că aceasta s-ar putea transforma în viitor din locuința unifamilială în multifamilială, ceea ce ar afecta întreaga configurație a cartierului și ar crea un precedent nedorit, situația potențială se regăsește în prezent pe str.Voinicilor și nu este dorită în zona noastră;
- Eventuală aprobare a noii construcții și realizarea acesteia la nivelul 0 actual al străzii (nivel ridicat artificial prin modernizări succesive cu cca 30 cm față de nivelul trotuarului) ar genera ridicarea construcției noi la cca 90 cm de la nivelul actual al grădinii; diferența de 60 cm este generată de forma de relief din zona, grădinile nr.39,41,43,43B fiind cu cca 60 cm

mai jos decat trotuarul . In aceeasi situatie se afla si gradinile situate in oglinda pe str.Vrancei;

- Construirea viitoare a unui gard si ridicarea terenului la nivelul 0 actual al strazii (situatie pe care o regasim la mai multe constructii ridicate in cartier in ultimii ani) ar crea un risc major de inundatii pentru vecinii de la numerele 39, 41, 43, 43B si a celor in oglinda de pe strada Vrancei.

Mentionez ca observatiile prezentate reprezinta si punctul de vedere al vecinilor limitrofi si potential afectati de pe str.Stanjenel si str.Vrancei.

Termenul de 15 zile propus pentru consultare si observatii este pre scurt pentru ca acestia sa isi poata organiza activitatea si sa isi exprime punctul de vedere.”

Solicitarea a fost transmisa initiatorului si elaboratorului documentatiei pentru a raspunde motivat la data de 30.06.2023.

Prin adresa inregistrata cu nr.57468/12.07.2023 initiatorul si elaboratorul documentatiei ne transmit urmatorul raspuns:

”Referitor la adresa nr. Ad.52521/ A5/ 30.06.2023 privind sesizarea nr. 52521/ 26.06.2023, in legatura cu lucrarea mentionata, revenim cu urmatoarele raspunsuri:

Prin amplasarea noii constructii in partea posteriora a terenului actual nu vor fi afectate gradinile, constructile invecinate sau orice alte activitati desfasurate de vecini.

Retragerile locuintei vor respecta normativele in vigoare si de asemenea vor respecta regula de H/2 din inaltimea la streasina a noii constructii. Datorita pozitionarii acesteia fata de punctele cardinale, umbra noii constructii va afecta in mica masura parcelele invecinate. La amiaza, cand soarele este in puctul maxim, umbra va fi doar pe parcela noastra, si astfel nu vor fi afectate parcelele vecine.

Noua constructie va fi de tip unifamilial, nu se se doreste crearea unor locuinte colective !

Referitor la diferentele de nivel dintre strada si amplasament, dorim sa va asiguram ca sistematizarea terenului se va face astfel incat sa nu se ridice nivelul pamantului peste nivelul gradinilor sau al parcelelor vecine. Nu dorim sa fiti afectati in cazul ploilor sau al scurgerii apelor si mai mult, pe teren vor fi prevazute rigole ce vor capta apele pluviale si astfel vor fi impiedicate sa ajunga pe proprietatile invecinate.

Luam la cunostinta observatile dvs. si dorim sa va asiguram ca prin aceasta noua investitie nu dorim sa cream nici un inconvenient vecinilor, ci dimpotriva, dorim sa crestem calitatea de locuire printr-o integrare armonioasa a noii locuinte in peisajul urban.”

Raspunsul a fost transmis prin posta contestatarei la data de 19.07.2023.

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
Verificat	Șef serviciu	Arh.Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		15.04.2024