

Proiect  
Nr. 155/16.03.2022  
HOTĂRÂREA Nr. \_\_\_\_\_  
din \_\_\_\_\_

privind aprobarea documentației de urbanism  
Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent:  
„Construire două case de locuit, împrejmuire la frontul stradal și împrejmuire proprietate”,  
intravilan Mun. Arad, str. Agricultorilor, nr. 8  
pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 332671 - Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 20312/ A5 /15.03.2022,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 7439/A5/15.03.2022, 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. 20311/ A5 /15.03.2022, a Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Având în vedere prevederile PUG Arad aprobat cu Hotărârea nr. 502/2018 a Consiliului Local al Municipiului Arad, precum și Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism și analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 07/15.03.2022,

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 Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000,

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

În conformitate cu prevederile art. 32 lit. c), art. 47 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism, cu modificările și completările ulterioare, Ordinul 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

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) și art. 129 alin. 1 lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

## CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta  
HOTĂRÂRE:

**Art.1.** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: „Construirea a două case de locuit, împrejmuire la frontul stradal și împrejmuire proprietate”, intravilanul Municipiului Arad, pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 332671 - Arad, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

**1.1.Beneficiari:** VALEA AMBROSIE și VALEA SILVIA-DANIELA;

**1.2.Elaborator:** proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Crainic Dorin, pr.nr. 41/2020.

**1.3.** Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extrasul C.F. nr. 332671 - Arad și constituie proprietatea privată a persoanelor fizice VALEA AMBROSIE și VALEA SILVIA-DANIELA și măsoară o suprafață totală de 1100 mp.

### **Art.2 Etape obligatorii pentru realizarea obiectivului:**

2.1.Lucrările de amenajare și modernizare a acceeselor carosabile și pietonale, a drumurilor, iluminatul public și lucrările de bransare la rețelele edilitare publice se vor efectua de către investitor pe cheltuiala acestuia, urmând ca la finalizarea lucrărilor, acestea să intre în proprietate publică.

2.2.Obținerea autorizațiilor de construire pentru construcțiile propuse și a autorizațiilor de construire pentru realizarea drumurilor și a rețelelor edilitare;

2.3.Lucrările de amenajare și modernizare a drumurilor de incintă propuse (carosabile și pietonale) conform Planșei 03.Reglementări Urbanistice, iluminat public și lucrările de extindere a rețelelor edilitare publice se vor efectua de către investitori, pe cheltuiala acestora pe terenurile dezmembrate în acest sens. Rețelele edilitare prevăzute mai sus, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică, conform art. 29 din Hotărârea Guvernului nr. 525/1996.

2.4.Străzile, la nivel de îmbrăcăminte semipermanentă și organizarea de șantier aferentă investițiilor, vor fi realizate concomitent sau înainte de începerea lucrărilor de construire a clădirilor din zonă.

2.5.Întocmirea proceselor verbale de terminare a lucrărilor de construire și emiterea certificatelor de atestare a construcțiilor, în vederea intabulării.

**Art.3.** Documentația se aprobă cu principalele condiții de construire:

#### **3.1. Funcțiuni propuse prin PUZ :**

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analiza și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de construire a două case individuale în regim izolat pe parcelă, cu acces dinspre str. Agricultorilor creând astfel -un drum de servitute interior.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

a) construcții noi:

- două (2) clădiri (locuințe individuale) cu regimul de înălțime P+M

b) dotări tehnico-edilitare (puț forat, stație pompe, bazin vidanjabil, etc.),

c) sistematizarea verticală a terenului,

d) drumuri și platforme de incintă, parcaje,

e) alei pietonale,

f) împrejmuire teren,

g) amenajare zone verzi.

#### • **Funcțiunea dominantă:**

- zonă de locuințe în regim individual

- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**
  - platforme carosabile/parcaje și drumuri;
  - amenajări tehnico-edilitare;
  - zone verzi;
  - cabinete medicale individuale, birouri, agenții, prestări servicii;
- **Utilizări permise cu condiții:**
  - nu este cazul
- **Utilizări interzise:**
  - funcțiuni industriale;
  - piață agroalimentară;
  - unități de producție industrială, dotări industriale;
  - crematorii;
  - cabinete medicale care au și săli de tratament și operații (nepermițându-se amplasarea de crematorii) fac excepție de la aceasta doar cabinetele medicale individuale, stomatologice și de tehnică dentară;
  - alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU
- **Interdicții temporare:**
  - nu este cazul.

#### **Zonificare funcțională:**

**L 54** - Unitate principală de locuire în regim izolat

#### **Subunități:**

**L 54** - Locuințe individuale izolate P+M

**Cc** - Căi de comunicații carosabile; acces carosabil din str. Agricultorilor, nr. 8;

**Pp** - Alei pietonale, carosabile și parcaje

**SP 1,2** - Spații verzi amenajate

### **3.2. Indicatori urbanistici maximi propuși:**

- POT maxim admis: 40,00%;
- CUT maxim admis: 0,80.

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

- P+M
- Înălțimea maximă a clădirilor H max. la coamă sau atic retras 6 m, față de cota ±0,00 (105,00 NMN).

### **3.4. Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:**

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

Aliniamentele minime obligatorii ale perimetrului constructibil (conform planșă 03-„Reglementări Urbanistice”) – include construcții P+M propuse și amenajări platforme carosabile și parcaje

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate

- sud: minim 3,5 m față de limita de proprietate, cu scopul amenajării drumului de incintă pentru deservirea construcțiilor propuse;
- vest: minim 5,00 m față de limita de proprietate (Str. Agricultorilor)
- nord: min. 3,00 m față de limita de proprietate;
- est: minim 5 m față de limita de proprietate.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă conform planșei 03-Reglementări urbanistice se va face ținând cont de o distanță minimă de 11,80 m

### **3.5. Spații verzi:**

Se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 6 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare. - 24,50% conform bilanț teritorial. Nu pot fi considerate spații verzi parcajele la sol sau plantațiile de aliniament.

Fâșia de teren rezultată din retragerea de la aliniament va fi plantată cu vegetație de talie medie și înaltă în proporție minimă de 50% din suprafață.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă cu excepția situațiilor în care acesta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor. Pentru fiecare arbore matur tăiat se vor planta în interiorul aceleiași parcele minim trei arbori din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

### **3.6. Parcări :**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare..

În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

Parcajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Astfel, va fi prevăzut minim câte un loc de parcare pentru fiecare locuință propusă.

Va fi necesar un minim de 2 locuri de parcare a autoturismelor mici.

### **3.7.Circulații și accese :**

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

Deservirea rutieră a terenului propus spre reglementare urmează a se asigura dinspre parcela înscrisă în C.F. nr. 355588 Arad- str. Agricultorilor având o lățime de 3,5 m per sens, rezultând două sensuri de circulație auto.

Structura rutieră prevăzută interioară va fi rigidă din dale prefabricate din beton, așezate pe o fundație din balast și piatră spartă. Partea carosabilă va fi încadrată cu borduri prefabricate din beton. Drumul de incintă va avea lățimea de 3,50 m și va avea o zonă de întoarcere/parcare între cele două edificabile propuse

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor de min. 3,50 m lățime în zona sudică a parcelei.

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

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

### **3.8.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.

Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, conform celor prevăzute în contractele de vânzare-cumpărare a terenului. 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.

Pe cheltuiala investitorului 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 zonă rezidențială, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare și prezentarea calculului necesarului de pubele de colectare a deșeurilor și dimensionarea platformelor de colectare a deșeurilor, pentru întreaga zonă de reglementare. Pubelele de colectare a deșeurilor se vor amplasa conform Ordinului nr.119/04.02.2014 modificat și completat cu Ordinul nr.994/2018.

După caz, depozitarea și colectarea deșeurilor se va face respectând prevederile legii 196/2018 art. 100 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor. Se va asigura, prin contracte cu firme specializate, colectarea și evacuarea deșeurilor atât pe perioada executării lucrărilor de construcții cât și ulterior pe durata existenței și funcționării construcției.

**Art.4** Se însușește Raportul de informare și consultare a publicului înregistrat cu nr 17100/A5/21.04.2021, prin care a fost îndeplinită procedura prevăzută conform Ordinului 2701/2010 privind aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism

**Art.5** Prezenta documentație de urbanism are valabilitate de \_\_\_\_\_ luni de la data aprobării acesteia în Consiliul Local al Municipiului Arad.

**Art.6.** Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii Valea Ambrosie și Valea Silvia-Daniela și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

Adoptată în Arad, la data \_\_\_\_\_

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

**REFERAT DE APROBARE**

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism  
Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent:  
„Construirea a două case de locuit, împrejmuire la frontul stradal și împrejmuire proprietate”,  
intravilan Mun. Arad, str. Agricultorilor, nr. 8  
pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 332671 - Arad

**Beneficiari:** VALEA AMBROSIE și VALEA SILVIA-DANIELA;

**Elaborator:** proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh.  
Crainic Dorin, pr.nr. 41/2020

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 416 din 04.01.2022 de către  
VALEA AMBROSIE și VALEA SILVIA-DANIELA;

- raportul de specialitate nr..... / A5 / ..... 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. 7439/A5/ \_\_\_\_\_, conform Ord. MDRT nr.  
2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul  
Direcției Arhitect-Şef;

- avizul tehnic nr. .... al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite  
condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 2026/07.10.2019, se înaintează spre analiză  
Consiliului Local al Municipiului Arad.

**Situația existentă:**

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extrasul **C.F. nr. 332671 - Arad**  
și constituie proprietatea privată a persoanelor fizice **VALEA AMBROSIE și VALEA SILVIA-  
DANIELA** și măsoară o suprafață totală de **1100 mp.**

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

- realizarea documentației de urbanism și amenajarea teritoriului „Construirea a două case de  
locuit, împrejmuire la frontul stradal și împrejmuire proprietate” pe parcela identificată prin extrasul  
C.F. nr. 332671 - Arad.

**Schimbări preconizate și rezultate așteptate**

Prin Planul Urbanistic Zonal „Construirea a două case de locuit, împrejmuire la frontul  
stradal și împrejmuire proprietate” str. Agricultorilor nr. 8 identificat prin extrasul **C.F. nr.  
332671- Arad** și se propune realizarea a două (2) construcții amplasate pe aceeași parcelă, platformă  
betonată pentru garare și drum de incintă și masoară o suprafață totală de **1100 mp. Principalii  
indici urbanistici sunt:**

**POT: 40%**

**CUT: 0,8**

**R.h. max: P+M- Înălțimea maximă a clădirilor H max. la coamă sau atic retras de 6 m, față de cota ±0,00 (105,00 NMN).**

**Spațiu verde minim 20 % propus în bilanț 24,50%**

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Construirea a două case de locuit, împrejmuire la frontul stradal și împrejmuire proprietate**”, intravilan Mun. Arad, str. Agricultorilor, nr. 8 identificat prin extrasul C.F. nr. 332671 - Arad îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al municipiului Arad.

**P R I M A R**  
**Călin Bibarț**

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea documentației de urbanism  
Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent:  
„Construirea a două case de locuit, împrejmuire la frontul stradal și împrejmuire proprietate”,  
intravilan Mun. Arad, str. Agricultorilor, nr. 8  
pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 332671 - Arad

**Beneficiari:** VALEA AMBROSIE și VALEA SILVIA-DANIELA;

**Elaborator:** proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR,  
arh. Crainic Dorin, pr.nr. 41/2020

#### **Încadrarea în localitate**

Imobilul - terenul este situat în intravilanul Municipiului Arad, în cartierul Poltura, pe strada Agricultorilor, nr. 8 pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 332671 – Arad aproape de limita nordică a U.A.T. Arad.

#### **Situația juridică a terenului**

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extrasul C.F. nr. 332671 - Arad și constituie proprietatea privată a persoanelor fizice VALEA AMBROSIE și VALEA SILVIA-DANIELA și măsoară o suprafață totală de 1100 mp.

#### **Situația existentă**

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 332671 - Arad, în vederea construirii a două locuințe individuale pe parcelă.

Scopul documentației de urbanism PUZ este de stabilire a regulilor urbanistice privind dezvoltarea zonei stabilite ca reglementare prin Avizul de Oportunitate nr. 02 din 07.01.2021, de definire a suprafețelor edificabile la nivelul întregii zone de reglementare, în conformitate cu prevederile PUG aprobat prin HCLM 502/2018. De asemenea prin documentație se stabilesc și detalierea modului de construire, a înălțimii maxime admise, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament, distanțe față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, rezolvarea spațiilor pentru parcare, a utilităților necesare, acceselor pietonale, carosabile, acceselor pentru utilajele de stingere a incendiilor și colectarea deșeurilor menajere cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate.

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

- la nord – parcelă reglementată prin P.U.Z. - „Zonă locuințe individuale municipiul Arad, strada Agricultorilor, nr. 10-12”, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 334/18 septembrie 2017, identificată în extras CF nr. 311046;
- la vest – str. Agricultorilor - domeniul public identificat în extras CF nr. 355588;
- la est – teren arabil identificat în extras CF nr. 357361;
- la sud – proprietate privată, identificată prin TOP nr. 161.1569/1/3/27/3;

#### **Funcțiuni propuse prin PUZ:**



Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de construire a două case individuale în regim izolat pe parcelă, cu acces dinspre str. Agricultorilor creând astfel -un drum de servitute interior.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- h) construcții noi:
  - două(2) clădiri (locuințe individuale) cu regimul de înălțime P+M
- i) dotări tehnico-edilitare (puț forat, stație pompe, bazin vidanjabil, etc.),
- j) sistematizarea verticală a terenului,
- k) drumuri și platforme de incintă, parcaje,
- l) alei pietonale,
- m)împrejmuire teren,
- n) amenajare zone verzi.

- **Funcțiunea dominantă:**

- zonă de locuințe în regim individual

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

- platforme carosabile/parcaje și drumuri;
- amenajări tehnico-edilitare;
- zone verzi;
- cabinete medicale individuale, birouri, agenții, prestări servicii;

- **Utilizări permise cu condiții:**

- nu este cazul

- **Utilizări interzise:**

- funcțiuni industriale;
- piață agroalimentară;
- unități de producție industrială, dotări industriale;
- crematorii;
- cabinete medicale care au și săli de tratament și operații (nepermițându-se amplasarea de crematorii) fac excepție de la aceasta doar cabinetele medicale individuale, stomatologice și de tehnică dentară;
- alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU

- **Interdicții temporare:**

- nu este cazul.

**Zonificare funcțională:**

**L 54** - Unitate principală de locuire în regim izolat

**Subunități:**

**L 54** - Locuințe individuale izolate P+M

**Cc** - Căi de comunicații carosabile; acces carosabil din str. Agricultorilor, nr. 8;

**Pp** - Alei pietonale, carosabile și parcaje

**SP 1,2** - Spații verzi amenajate

**Indicatori urbanistici maximi propuși:**

- POT maxim admis: 40,00%;
- CUT maxim admis: 0,80.

**Regimul de înălțime maxim propus:**

- P+M
- Înălțimea maximă a clădirilor H max. la coamă sau atic retras 6 m, față de cota ±0,00 (105,00 NMN).

## **Regim de construire propus conform PUZ, cu respectarea PUG Arad aprobat cu HCLM 502/2018:**

- Regim de construire izolat a două (2) construcții pe parcelă

### **Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:**

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

Aliniamentele minime obligatorii ale perimetrului constructibil (conform planșa 03- „Reglementări Urbanistice”) – include construcții P+M propuse și amenajări platforme carosabile și parcaje

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate

- sud: minim 3,5 m față de limita de proprietate, cu scopul amenajării drumului de incintă pentru deservirea construcțiilor propuse;

- vest: minim 5,00 m față de limita de proprietate (Str. Agricultorilor)

- nord: min. 3,00 m față de limita de proprietate;

- est: minim 5 m față de limita de proprietate.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă conform planșei 03-Reglementări urbanistice se va face ținând cont de o distanță minimă de 11,80 m

### **Parcelarea:**

Nu este cazul.

### **Spații verzi:**

Se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 6 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare. - 24,50% conform bilanț teritorial. Nu pot fi considerate spații verzi parcajele la sol sau plantațiile de aliniament.

Fâșia de teren rezultată din retragerea de la aliniament va fi plantată cu vegetație de talie medie și înaltă în proporție minimă de 50% din suprafață.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă cu excepția situațiilor în care acesta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor. Pentru fiecare arbore matur tăiat se vor planta în interiorul aceleiași parcele minim trei arbori din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

### **Parcaje :**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare..

În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

Parcajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Astfel, va fi prevăzut minim câte un loc de parcare pentru fiecare locuință propusă.

Va fi necesar un minim de 2 locuri de parcare a autoturismelor mici.

### **Circulații și accese :**

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

Deservirea rutieră a terenului propus spre reglementare urmează a se asigura dinspre parcela înscrisă în C.F. nr. 355588 Arad- str. Agricultorilor având o lățime de 3,5 m per sens, rezultând două sensuri de circulație auto.

Structura rutieră prevăzută interioară va fi rigidă din dale prefabricate din beton, așezate pe o fundație din balast și piatră spartă. Partea carosabilă va fi încadrată cu borduri prefabricate din beton. Drumul de incintă va avea lățimea de 3,50 m și va avea o zonă de întoarcere/parcare între cele două edificabile propuse

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor de min. 3,50 m lățime în zona sudică a parcelei.

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

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

### **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.

Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, conform celor prevăzute în contractele de vânzare-cumpărare a terenului. 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.

Pe cheltuiala investitorului 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 zonă rezidențială, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare și prezentarea calculului necesarului de pubele de colectare a deșeurilor și dimensionarea platformelor de colectare a deșeurilor, pentru întreaga zonă de reglementare. Pubelele de colectare a deșeurilor se vor amplasa conform Ordinului nr.119/04.02.2014 modificat și completat cu Ordinul nr.994/2018.

După caz, depozitarea și colectarea deșeurilor se va face respectând prevederile legii 196/2018 art. 100 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor. Se va asigura, prin contracte cu firme specializate, colectarea și evacuarea deșeurilor atât pe perioada executării lucrărilor de construcții cât și ulterior pe durata existenței și funcționării construcției.

Prezenta documentație este întocmită în baza **Certificatului de Urbanism nr. 1903 din 02.12.2020**, 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.	Comisia pentru eliberarea autorizației de acces la drumul public - Primăria Municipiului Arad	42551/Z1/17.06.2021	-
2.	S.C. E-Distribuție Banat S.A.- Sucursala Arad	08156114/17.06.2021	02.12.2022
3.	Compania de Apă Arad S.A.	12008/07.07.2021	-
4.	Delgaz Grid SA	213068576/06.08.2021	6.08.2022
5.	Decizia etapei de încadrare Agenția pentru Protecția Mediului Arad	12322/18.08.2021	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență ”Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	625650/29.06.2021	-
7.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență ”Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	625651/29.06.2021	-
8.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	129197/10.06.2021	-
10	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	16902/1347/03.09.2021	03.09.2022
11	Proces verbal de recepție	3602/2021	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 11.01.2022, s-a emis Avizul Tehnic nr.

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

**Director executiv,**  
arh. Dinulescu Sandra

Andrei

**Consilier,**  
Urb. Săvan Răzvan-

VIZA JURIDICA  
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA  
Județul Arad  
Primăria Municipiului Arad  
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de VALEA AMBROSIE și VALEA SILVIA-DANIELA, cu domiciliul în județul Arad, Mun. Arad, str. Bucovinei, nr. 7, înregistrată cu nr. 416 din 04.01.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### **AVIZ**

#### **Nr. 07 din 15.03.2022**

pentru Planul Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent:  
„Construire două case de locuit, împrejmuire la frontul stradal și împrejmuire proprietate”,  
intravilan Mun. Arad, str. Agricultorilor, nr. 8  
pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 332671 - Arad

**Initiatori:** VALEA AMBROSIE și VALEA SILVIA-DANIELA

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

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Crainic Dorin, pr.nr. 41/2020

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

- la nord – parcelă reglementată prin P.U.Z. - „Zonă locuințe individuale municipiul Arad, strada Agricultorilor, nr. 10-12”, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 334/18 septembrie 2017, identificată în extras CF nr. 311046;
- la vest – str. Agricultorilor - domeniul public identificat în extras CF nr. 355588;
- la est – teren arabil identificat în extras CF nr. 357361;
- la sud – proprietate privată, identificată prin TOP nr. 161.1569/1/3/27/3;

#### **Prevederile P.U.G și RLU aprobat anterior:**

Parcela care face obiectul prezentului P.U.Z. este cuprinsă în UTR nr. 54, conform PUG Arad aprobat cu HCLM nr.502/2018

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

- UTR. nr. 54 :
  - regim de construire: conform PUZ;
  - funcțiuni dominante: zonă industrială;
  - H max = P+2+M;
  - POT max = 40%;
  - CUT max = conform PUZ;
  - retragerea minimă față de aliniament = conform PUZ;
  - retrageri minime față de limitele laterale = conform PUZ;
  - retrageri minime față de limitele posterioare = conform PUZ;

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

- **Funcțiunea dominantă:**
  - zonă de locuințe în regim individual;
- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**
  - platforme carosabile/parcaje și drumuri;
  - amenajări tehnico-edilitare;

- zone verzi;
- cabinete medicale individuale, birouri, agenții, prestări servicii;
- **Utilizări interzise:**
  - funcțiuni industriale;
  - piață agroalimentară;
  - unități de producție industrială, dotări industriale;
  - crematorii;
  - cabinete medicale care au și săli de tratament și operații (nepermițându-se amplasarea de crematorii) fac excepție de la aceasta doar cabinetele medicale individuale, stomatologice și de tehnică dentară;
  - alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU
- **Interdicții temporare și permanente:**
  - nu este cazul.

**Zonificare funcțională:**

**L 54** - Unitate principală de locuire în regim izolat

**Subunități:**

**L 54** - Locuințe individuale izolate P+M

**Cc** - Căi de comunicații carosabile; acces carosabil din str. Agricultorilor, nr. 8;

**Pp** - Alei pietonale, carosabile și parcaje

**SP 1,2** - Spații verzi amenajate

**Indicatori urbanistici maximi propuși:**

- POT maxim admis: 40.00%;
- CUT maxim admis: 0,80.

**Regimul de înălțime maxim propus:**

Regimul de înălțime maxim propus este **P+M**, cu înălțimea maximă de max. 6,00 m față de cota ±0,00 (105,00 NMN).

**Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:**

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

Retragerile minime obligatorii ale perimetrului edificabilelor (conform planșei 03 - „Reglementări Urbanistice”) – include construcții P+M propuse și amenajări de platforme carosabile și parcaje – față de limitele de proprietate:

- sud: minim 3,50 m;
- vest: minim 5,00 m față de limita de proprietate - str. Agricultorilor;
- nord: minim 3,00 m;
- est: minim 5,00 m față de limita de proprietate - strada neamenajată;

**Parcelarea:**

Nu este cazul

**Spații verzi:**

Pentru funcțiunea dominantă a parcelei – locuire individuală, se va avea în vedere amenajarea de spații verzi în suprafață de minim 20,00%, avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 6 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

### **Parcaje:**

Parcajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Astfel, va fi prevăzut minim câte un loc de parcare pentru fiecare locuință propusă.

Va fi necesar un minim de 2 locuri de parcare a autoturismelor mici.

### **Circulații și accese :**

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

Deservirea rutieră a terenului propus spre reglementare urmează a se asigura dinspre parcela înscrisă în C.F. nr. 355588 Arad- str. Agricultorilor având o lățime de 3,5 m per sens, rezultând două sensuri de circulație auto.

Structura rutieră prevăzută interioară va fi rigidă din dale prefabricate din beton, așezate pe o fundație din balast și piatră spartă. Partea carosabilă va fi încadrată cu borduri prefabricate din beton. Drumul de incintă va avea lățimea de 3,50 m și va avea o zonă de întoarcere/parcare între cele două edificabile propuse

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor de min. 3,50 m lățime în zona sudică a parcelei.

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

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

### **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.

Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau cumpărător, conform celor prevăzute în contractele de vânzare-cumpărare a terenului. 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.

Pe cheltuiala investitorului 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 zonă rezidențială, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 11.01.2022 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.

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.

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

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) 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. 1903 din 02.12.2020, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

red/dact/2ex/SR/DS

PMA-A5-14



## **RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI**

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

### **Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – Construire a 2 case de locuit, împrejmuire la frontul stradal și împrejmuire proprietate**

Inițiatorii documentației – **Valea Ambrosie și Valea Silvia Daniela**

Amplasament – intravilan municipiul Arad, str. Agricultorilor nr.8

Proiectant - SC STACONS SRL, arh. RUR Dorin Crainic, proiect nr.41/2020

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

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

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

###### **La etapa 1 - intenția de elaborare a documentației P.U.Z**

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 87958/08.12.2020, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) în data de **21.12.2020**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **21.12.2020** pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de **06.01.2021** 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 PUZ și RLU aferent**

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad, beneficiarul 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 **02.04.2021**.

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de **02.04.2021** pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de **16.04.2021** 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 PUZ la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

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

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate identificate extras CF 311046, top.161.1569/1/3/27/3, top 161.1569/1/3/27/4, proprietarii imobilului din str.Agricultorilor nr.15.

**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
Verificat	Director executiv	arh. Sandra Dinulescu		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		02.02.2022