

S.C. PRO URBAN S.R.L.

Municipiul Arad, Bulevardul Revoluției, nr. 71, ap. 13

0744 997 597

e-mail : prourban@yahoo.com

proiect nr. 2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

Județ Arad, Municipiul Arad,

adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan,

C.F. 362499 Arad, C.F. 362500 Arad

Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU DORIAN

---

**STUDIU DE OPORTUNITATE**

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI**

**FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD  
prourban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

**Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,  
C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad  
Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU-DORIAN**

**01.**

## **FOAIE DE CAPĂT**

**DENUMIREA PROIECTULUI :** PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL  
DE URBANISM “ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI  
FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”

**FAZA :** DOCUMENTAȚIE PENTRU OBTINEREA  
AVIZULUI DE OPORTUNITATE

**BENEFICIAR :** SĂLĂJAN FELICIU DORIAN

**AMPLASAMENT :** MUNICIPIUL ARAD, extravilan  
adiacent Strada Ștefan Zarie, F.N.  
C.F. 362499 ARAD , nr.cad. 362499  
C.F. 362500 ARAD , nr. cad. 362500

**PROIECTANT :** S.C. PRO URBAN S.R.L.

**SEDIU :** BULEVARDUL REVOLUȚIEI, NR. 71, AP. 13  
MUNICIPIUL ARAD, JUDEȚ ARAD  
e-mail : prourban@yahoo.com  
ARAD 11.03.2025

**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD

prourban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

**Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,**

**C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad**

**Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU-DORIAN**

**02.**

## **COLECTIV DE ELABORARE**

PROIECTAT :

**Arhitect Diplomat ȘERBAN ELVIRA**

NOTĂ:

*Prezenta documentație (piese scrise și desenate) este proprietatea S.C. PRO URBAN S.R.L. și poate fi folosită în exclusivitate pentru scopul în care a fost în mod specific furnizată, conform prevederilor contractuale. Ea nu poate fi reprodusă, copiată, împrumutată, întrebuințată total sau parțial, direct sau indirect, în alt scop, fără permisiunea prealabilă a S.C. PRO URBAN S.R.L. acordată legal.*

**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD

prouurban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

**Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,**

**C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad**

**Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU-DORIAN**

**03.**

## **BORDEROU**

### ■ **PIESE SCRISE**

01. Foaie de capăt

02. Colectiv de elaborare

03. Borderou

04. Memoriu de urbanism

1. Prezentarea investiției

2. Indicatori urbanistici existenți/propuși

3. Modul de integrare în zonă

4. Prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință

5. Categoriile de costuri suportate de beneficiar

6. Categoria de costuri în sarcina autorității publice locale

7. Propuneri privind metodele de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea planului urbanistic zonal

8. Concluzii

**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD

prourban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,

C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad

Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU-DORIAN

■ **PIESE DESENATE**

01. Plan de încadrare în zonă	0
02. Plan de încadrare în P.U.G.	0-1
03. Documentatii de urbanism	
aprobate si in curs de aprobare	0-2
04. Plan de ansamblu	0-3
05. Extras de plan cadastral c.f.362500 Arad	0-4
06. Extras de plan cadastral c.f.362499 Arad	0-5
07. Situația existentă	1
08. Concept propus	2
09. Studiu de cvartal	3
10. Proprietatea asupra terenurilor	4
11. Posibilități de mobilare	5
12. Perspective	6

Arad 03.2025

Întocmit:

Arhitect Diplomat ȘERBAN ELVIRA

S.C. PRO URBAN S.R.L.

Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD

prouurban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,

C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad

Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU-DORIAN

04.

## MEMORIU DE URBANISM

### 1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI

#### 1-1. INTRODUCERE

##### *1. 1. DATE DE RECUNOAȘTERE A OBIECTIVULUI*

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarului : SĂLĂJAN FELICIU DORIAN privind obiectivul de investiție Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism “ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, pentru imobilele teren identificate prin CF362499 Arad și CF362500 Arad, situate în extravilanul Municipiului Arad, în zona străzii Ștefan Zarie.

##### ■ DENUMIREA LUCRĂRII

## **PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANSIM**

### **“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD  
prourban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
"ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE"**

Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,  
C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad  
Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU-DORIAN

■ **DESTINAȚIA LUCRĂRII**

Obiectul prezentului proiect îl constituie promovarea unei investiții private privind parcelarea terenurilor ( 2 terenuri agricole extravilane conform c.f., identificate prin CF 362499 Arad și CF 362500 Arad ) aflate în proprietatea beneficiarului într-o zonă de locuințe și funcțiuni complementare. Propunerea urbanistică se va realiza unitar pe ambele parcele în același timp și va ține cont de documentațiile de urbanism din zonă , aprobate deja sau în lucru.

■ **PROIECTANT :** *S.C. PRO URBAN S.R.L.*

■ **PROIECT :** *NR. 2/2025*

■ **BENEFICIAR :** *SĂLĂJAN FELICIU DORIAN*

■ **AMPLASAMENT :** *Municipiul ARAD, extravilan, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n. , C.F. 362499 Arad, C.F. 362500 Arad*

**1-2. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

■ **SITUAȚIA EXISTENTĂ**

Amplasamentul este compus din 2 imobile-teren, identificate prin CF 362499 Arad și CF362500 Arad, se află în extravilan (conform certificatului de urbanism nr.1046 din 28.06.2024 și mențiunilor din extrasele de carte funciară) , și sunt adiacente la strada Ștefan Zarie ( aflată în intravilanul Municipiului Arad) , în

**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD  
prouurban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
"ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE"**

**Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,  
C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad  
Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU-DORIAN**

proximitatea unei zone rezidențiale existente care se află în proces deplin de dezvoltare. Cele 2 terenuri sunt alipite ( unul fiind situat la nord, unul la sud ) de-a lungul laturii lungi, și amândouă au deschidere (front stradal) la strada Ștefan Zarie, de unde se va realiza accesul auto și pietonal , precum și racordul la utilități.

**Vecinătăți:**

- în direcția NORD se află un drum de exploatare a terenurilor agricole identificat prin CF362627 Arad, la nord de acest drum de exploatare se află zonă rezidențială ( fiind compusă din parcele rezidențiale pe care se găsesc construite case ) și un cimitir ;
- în direcția EST se află un drum public identificat prin CF358911 Arad, în esență strada Ștefan Zarie, la care au acces ambele parcele supuse reglementării prin acest PUZ.
- în direcția VEST se află terenuri agricole extravilane, în imediata proximitate fiind imobilele-teren identificate prin CF 362533 Arad, CF 362532 Arad, CF 362531 Arad.
- în direcția SUD se află terenuri agricole extravilane , primul teren cu care se învecinează fiind identificat prin CF 362498 Arad.
- Imobilele-teren identificate prin CF362499 Arad și CF362500 Arad sunt în extravilanul Municipiului Arad, dar sunt alipite de intravilanul



**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD

prourban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

**Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,**

**C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad**

**Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU-DORIAN**

Municipiului Arad după cum urmează : ambele imobile-teren se alipesc cu latura estică de imobilul-teren identificat prin extrasul de carte funciară CF358911 Arad care se află în intravilanul Municipiului Arad , fiind strada Ștefan Zarie.

■ **REGIMUL JURIDIC – EXISTENT**

Regimul juridic al terenurilor este specificat în extrasele de carte funciară C.F.362499 Arad (S=5.000mp) și C.F.362500 Arad (S=5.000mp), în suprafață totală de 10.000 mp.

În certificatul de urbanism nr. 1046/2024 emise de Primăria Municipiului Arad este specificat regimul extravilan pentru ambele imobile-teren.

Regimul juridic existent CF 362499 Arad :

1. situarea imobilului în intravilan sau în afara acestuia : extravilan
2. natura proprietății sau titlul asupra imobilului, conform extrasului
3. de carte funciară pentru informare, eliberat la cerere de către biroul de cadastru și publicitate imobiliară : intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de donație în rangul încheierii nr. 3708 din 31.01.2007, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1.
4. servituțile care grevează asupra imobilului, dreptul de preemțiune, zona de utilitate publică : nu sunt

**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD

prourban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

**Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,**

**C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad**

**Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU-DORIAN**

5. includerea imobilului în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora, după caz : nu este cazul

Regimul juridic existent CF 362500 Arad :

1. situarea imobilului în intravilan sau în afara acestuia : extravilan

2. natura proprietății sau titlul asupra imobilului, conform extrasului de carte funciară pentru informare, eliberat la cerere de către biroul de cadastru și publicitate imobiliară : intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de donație în rangul încheierii nr. 3708 din 31.01.2006, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1.

3. servituțile care grevează asupra imobilului, dreptul de preemțiune, zona de utilitate publică : nu sunt.

4. includerea imobilului în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora, după caz : nu este cazul.

■ REGIMUL ECONOMIC – EXISTENT

Folosința actuală: terenuri conform extrase C.F. suprafața totală = 10.000mp.  
Destinație conform P.U.G. Municipiul Arad , aprobat prin H.C.L. 588/2023 : zonă propusă pentru locuințe în baza unui P.U.Z. aprobat , partea de sud a orașului , U.T.R. 35.

Regimul economic CF362499 Arad si CF362500 Arad :

1. folosința actuală : teren arabil extravilan

**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD  
prouurban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

**Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,**

**C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad**

**Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU-DORIAN**

2. destinația stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate : elaborare p.u.z si r.l.u – zonă rezidențială și funcțiuni complementare
3. reglementări ale administrației publice centrale și/sau locale cu privire la obligațiile fiscale ale investitorului : teren extravilan
4. alte prevederi rezultate din hotărârile consiliului local sau județean cu privire la zona în care se află imobilul : nu este cazul.

■ **REGIMUL TEHNIC – EXISTENT**

Regimul tehnic este stipulat în Certificatul de Urbanism nr. 1046 din 28.06.2024 emis de Primăria Municipiului Arad și prevede:

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. 588/2023:

Destinație conform PUG valabil : teren extravilan.

Pentru propunerea „Plan Urbanistic Zonal – Zonă rezidențială și Funcțiuni Complementare ” conform L.- 350/2001 actualizată în 2011 se va întocmi documentația necesară în vederea obținerii avizului prealabil de oportunitate. Se va respecta legislația în vigoare.

Imobilele identificate prin CF nr. 362499–Arad și CF nr.362500 , în suprafață de 10000 mp au destinația conform PUG și RLU de teren arabil în extravilan.

Regimul de actualizare/modificare :

**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD

prourban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

**Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,**

**C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad**

**Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU-DORIAN**

Avand in vedere cererea de modificare a prevederilor PUG și RLU pentru imobilele identificate prin CF nr. 362499–Arad si CF nr. 362500 Arad , se solicită elaborarea unei documentații de urbanism la nivel de PUZ si RLU , cu respectarea prevederilor Legii nr. 350 / 2001 rep., art. 32, alin. 1, lit. C ), a Ordinului nr.233/2016, a Legii nr. 50 / 1991 rep., a H.G.R. nr. 525 / 1996 și a Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM 010 – 2000 .

Se vor respecta și :

HCLM Arad 187/2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad

HCLM Arad 572/2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Se va realiza coroborarea cu :

HCLM Arad 616/2024 din 31 octombrie 2024 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție: “ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE: IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”, Municipiul Arad, Extravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 362611 – Arad

**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD

prourban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,

C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad

Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU-DORIAN

## 1-3. PROPUNERI PENTRU DEZVOLTAREA URBANISTICĂ

### PROPUNERI PENTRU DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A IMOBILULUI ȘI A CVARTALULUI

În urma verificării caracteristicilor sitului , a zonei, a prevederilor urbanistice și de dezvoltare a zonei, se impune realizarea unei analize urbanistice cu 2 variante de propunere de dezvoltare.

#### ■ PROPUNERE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### NUMĂR DE VARIANTE PENTRU DEZVOLTAREA URBANISTICĂ : 2

Pentru dezvoltarea urbanistică pentru imobilele-teren identificate prin CF362499 Arad și CF362500 Arad au fost luate în considerare și analizate 2 variante de sistematizare :

#### VARIANTA 1 DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ :

Se propune considerarea unitară ( în comun ) celor 2 imobile-teren , astfel încât rezultatul să fie unul logic și sustenabil.

Propunerea de sistematizare urbanistică începe prin definirea viitoarelor parcele perpendicular pe latura lungă a terenurilor, prin realizarea de parcele la nordul și sudul amplasamentului, de-a lungul unui drum central , paralel cu latura

**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD

prouurban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

**Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,**

**C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad**

**Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU-DORIAN**

lungă a terenurilor , cu desfășurare de la est la vest. Drumul nou-propus va fi amplasat la limita sudică a imobilului teren CF362500 Arad ( 1/2 din profilul de 12 metri ) și la limita nordică a imobilului teren CF362499 ( 1/2 din profilul de 12 metri ).

La intrarea pe teren se propune ca prima parcelă să fie destinată funcțiilor complementare , urmată de parcela pentru spații verzi, continuând cu parcelele cu funcțiune rezidențială.

Parcele propuse vor avea frontul stradal cu vedere reciprocă, astfel perspectiva principală a viitorilor locuitori va fi în cadrul zonei rezidențiale , cu valențe pozitive și dezirabile, evitând crearea de perspective principale negative. Prin această soluție se evită crearea de perspective principale către cimitirul de la nordul parcelei identificate prin CF362500 Arad.

Drumul nou-propus se va racoda la intravilanul Municipiului Arad prin conectarea la strada Ștefan Zarie. Se propune continuarea profilului străzii Ștefan Zarie prin cedarea unei suprafețe de 164 m.p. din parcela identificată prin CF362499 Arad. Din strada Ștefan Zarie se vor realiza prelungirile rețelelor tehnico-edilitare necesare dezvoltării zonei rezidențiale nou-propuse.

La nordul parcelei identificate prin CF362500 Arad se află un drum de exploatare agricolă identificat prin CF 362267 Arad, pe care se găsește și o rețea de energie electrică de medie tensiune : se propune menținerea acestui drum în forma actuală, fără alte modificări, pentru utilizarea de către persoanele care

**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD

prourban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,

C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad

Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU-DORIAN

efectuează lucrări la terenurile extravilane rămase în zonă. Soluția menținerii acestui drum este optimă și exclude nașterea posibilului conflict între caracterul liniștit al zonei rezidențiale și traficul creat de utilajele agricole împreună cu disconfortul total creat de campaniile agricole. La momentul actual drumul identificat prin CF362627 Arad este utilizat pentru exploatarea a câtorva zeci de parcele agricole extravilane.



**VARIANTA 2 DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ :**

În cazul variantei 2 se ia în considerare realizarea unui drum la nord (la nordul parcelei identificate prin CF362500 Arad) și a unui drum la sudul parcelelor (la

**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD  
prouurban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

**Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,  
C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad  
Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU-DORIAN**

sudul parcelei identificate prin CF362499Arad). Profilul drumurilor propuse va fi de 12 metri. Acest demers se poate realiza prin :

- La nord : lărgirea drumului de exploatare agricolă identificat prin CF362627 Arad și devierea rețelei de medie tensiune prezente pe acest drum. Se menționează că nu există soluție pentru devierea rețelei de medie tensiune întrucât în zonă nu mai sunt terenuri disponibile. Drumul nou creat va conduce la amplasarea viitoarelor parcele perpendicular pe acesta, viitoarele parcele având frontul stradal spre cimitir, aspect foarte puțin dezirabil. În partea vestică a drumului se află spatele unor parcele rezidențiale din cartierul Sânnicolaul Mic, deci drumul propus, în perspectivă, nu va deservi nici în viitor frontul altor parcele.
- La sud : realizarea unui drum la limita dintre parcelele identificate prin CF362499 Arad și CF362498Arad , prin cedarea unui segment de 6 metri din fiecare parcelă. Prin realizarea acestui drum ( din care doar jumătate poate fi realizat de către beneficiarul acestui PUZ ) se determină crearea de parcele cu front către terenurile agricole extravilane.

**Concluzii :**

**Se propune realizarea VARIANTEI 1.**

Varianta 2 este complet inadecvată din punct de vedere al realizării unei dezvoltări urbanistice din următoarele motive :

- Crearea unui front stradal către cimitir :



**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD

prouurban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

**Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,**

**C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad**

**Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU-DORIAN**

- nu aduce nici un fel de beneficii reale pentru viitoarele locuințe întrucât în concepția socială actuală cimitirele nu sunt locuri cu valențe pozitive, sunt chiar considerate locuri care nu sunt dezirabile a fi în proximitate, și mai mult sunt locuri care nu se doresc a fi “vazute”. Posibilele persoane interesate să se stabilească vor considera că vederea directă spre cimitir este un inconvenient major, concepția fiind prevalentă la majoritatea absolută a populației.
- Va conduce la utilizarea drumului nou-creat de către persoanele care dețin terenuri agricole extravilane întrucât nu există altă cale de acces către aceste terenuri în proximitate. Utilizarea străzii de către utiliajele agricole va conduce la izbucnirea de conflicte între persoanele care vor locui și persoanele care exploatează terenurile agricole.
- Pe parcela identificată prin CF 3626267 a fost identificată o rețea de energie electrică de medie tensiune. În cazul realizării lărgirii acestui drum de exploatare se va considera necesară și devierea respectivei rețele, fapt ce ar presupune costuri enorm de ridicate pentru beneficiar, fără a se obține nici un fel de avantaj pentru comunitate și fără a conduce la rezolvarea vreunei probleme. În esență , se crează o problemă care la rândul ei va crea alte probleme. De asemenea, la momentul actual nu se poate identifica o soluție de deviere a rețelei de energie electrică de medie tensiune întrucât în zonă nu mai există terenuri disponibile.

**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD

prouurban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

**Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,**

**C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad**

**Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU-DORIAN**

- Drumul nou-propus va fi cu deschidere la spatele parcelelor aflate în partea vestică , către calea ferată , și nu ar aduce nici un fel de beneficiu.

**Varianta aleasă pentru realizarea dezvoltării urbanistice : Varianta 1 , întrucât :**

- Corespunde valorilor sociale și caracterului psihologic al populației
- Corespunde din punct de vedere funcțional pentru restul zonei care va rămâne teren agricol extravilan pentru exploatare agricolă : prin menținerea drumului de exploatare agricolă pe parcela identificată prin CF36267 Arad se permite trecerea utilajelor agricole la exploatarea agricole fără să existe conflicte între zona rezidențială și parcelele care rămân în exploatarea agricolă.
- Corespunde din punct de vedere al coabitării funcțiunii rezidențiale propuse cu funcțiunea de exploatare agricolă .
- Se evită interacțiunea negativă între locuitori și cei care exploatează terenurile agricole.
- Realizarea unui drum central în cadrul PUZ-ului propus permite gestionarea unitară a investiției.
- Prin această variantă se realizează un nucleu de dezvoltare urbanistică unitară.
- **DESCRIERE STRUCTURĂ VARIANTA 1 :**

Parcelarea propusă se constituie din :

**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD

prouurban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

**Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,**

**C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad**

**Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU-DORIAN**

- Realizarea de parcele la nordul și sudul amplasamentului, de-a lungul unui drum central , paralel cu latura lungă a terenurilor , cu desfășurare de la est la vest.
- Parcelele propuse respectă prevederile RGU aprobat prin HG 525/1996 , articolul 30 :
  - (2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:
    - ◆ a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
    - ◆ b) suprafața minima a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;c) adâncime mai mare sau cel puțin egala cu lățimea parcelei.
  - (3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).
- Realizarea unui drum public central , cu profil de 12 metri, care să asigure și continuarea circulațiilor și pe celelalte parcele
- Realizarea accesului auto si pietonal din strada Ștefan Zarie

**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD

prourban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

**Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,**

**C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad**

**Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU-DORIAN**

- Cedarea unei suprafețe de 164 mp din parcela identificată prin CF362499 Arad pentru continuarea frontului stradal al străzii Ștefan Zarie
- Cedarea unei suprafețe de 2422 mp din suprafața ambelor parcele ( cedare a 1211mp din parcela identificata prin CF362499 Arad și cedarea a 1211 mp din parcela identificată prin CF362500 Arad) pentru realizarea străzii perpendiculare pe strada Ștefan Zarie : se propune o stradă care va iriga din punct de vedere al circulațiilor și zona adiacentă , în viitor, fiind un vector de dezvoltare urbanistică pentru restul imobilelor-teren.
- Realizarea parcelării terenurilor :
  - 1 parcelă pentru funcțiuni complementare ( parcelă de colț ) la intrarea pe amplasament : în suprafață de 1336 m.p.
  - 1 parcelă pentru spații verzi în proximitatea imediată a parcelei pentru funcțiuni complementare : în suprafață de 501 m.p.
  - 17 parcele pentru locuințe : în suprafață totală de 5577 m.p.
  - 3 parcele pentru circulații : în suprafață totală de 2586 m.p. (propușe a fi cedate domeniului public) : 1 parcelă de 1211 m.p., 1 parcelă de 1211 m.p., o parcelă de 164 m.p.
- Funcțiunile propuse în cadrul PUZ-ului sunt :
  - L-LOCUIRE – funcțiunea dominantă în cadrul PUZ-ului.

**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD

prouurban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

**Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,**

**C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad**

**Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU-DORIAN**

- IS CC Funcțiuni Complementare : Institutiile și Servicii , Construcții Comerciale.
- SVP–Spații Verzi și Plantate
- C–Circulații
- Zona maximă construibilă – retrageri :
  - Față de aliniament : 4 metri (distanță fixă)
  - Față de limita posterioară de proprietate : retragere de H/2 din înălțimea clădirii propuse, dar minim 5 metri
  - Față de limitele laterale de proprietate se vor îndeplini următoarele condiții:
    - Retrageri de H/2 din înălțimea clădirii propuse, dar :
      - Retrageri de minim 1 metru , condiționat de inexistența ferestrelor cu vedere sau golurilor cu vedere către proprietățile învecinate
      - Retrageri de minim 2 metri pentru pereții care conțin ferestre cu vedere
      - Derogarea de la respectarea condițiilor impuse se poate face doar prin acordul notarial al părților.

**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD

prourban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,

C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad

Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU-DORIAN

■ REGIMUL JURIDIC – SITUAȚIA PROPUȘĂ

Regimul juridic își va schimba încadrarea o dată cu execuția obiectivului : imobilele-teren vor fi trecute în intravilan, vor fi parcelate și le va fi schimbată destinația din terenuri agricole în curți-construcții, spații verzi și drumuri publice.

■ REGIMUL ECONOMIC – SITUAȚIA PROPUȘĂ

Regimul economic își schimbă caracteristicile , terenurile vor fi trecute în intravilan și vor fi încadrate în zona de impozitare stabilită de Primăria Municipiului Arad.

■ REGIMUL TEHNIC – SITUAȚIA PROPUȘĂ

Regimul tehnic va fi dat de caracteristicile de intervenție stipulate în PUZ și RLU aferent PUZ care va fi aprobat și va fi constituit din :

1. informații extrase din documentația de urbanism care va fi aprobată, inclusiv din regulamentul de urbanism aferent care va fi aprobat.

2. Informații extrase din planurile cadastrale deținute de oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, cu referire la domeniul specific.

3. Informații extrase din planurile de amenajare a teritoriului, după caz, precum și restricțiile impuse, în situația în care asupra imobilului este instituit un regim urbanistic special (zonă protejată, interdicții temporare sau definitive de construire) : nu există informații despre existența vreunei interdicții temporare sau

**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD  
prouurban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

**Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,  
C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad**

**Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU-DORIAN**

definitive existente, și nu există informații care să conducă la instituirea vreunei interdicții temporare sau definitive în viitor.

4. obligații/constrângeri de natură urbanistică ce vor fi avute în vedere la proiectarea investiției :

(i) regimul de aliniere a terenului și construcțiilor față de drumurile publice adiacente conform PUZ și RLU aferent care va fi aprobat ;

(ii) retragerile și distanțele obligatorii la amplasarea construcțiilor față de proprietățile vecine conform reglementărilor din PUZ și RLU aferent care vor fi aprobate;

(iii) elemente privind volumetria și/sau aspectul general al clădirilor în raport cu imobilele învecinate, precum și alte prevederi extrase din documentația de urbanism care va fi aprobată , din regulamentul local de urbanism care va fi aprobat , din P.U.Z. care va fi aprobat , precum și din Regulamentul General de Urbanism, după caz;

(iv) înălțimea maximă admisă pentru construcțiile noi (totală, la cornișă, la coamă, după caz) și caracteristicile volumetrice ale acestora, exprimate atât în număr de niveluri, cât și în dimensiuni reale (metri), conform PUZ și RLU aferent care va fi aprobat ;

(v) procentul maxim de ocupare a terenului (POT) și coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT), raportate la suprafața de teren corespunzătoare zonei

**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD  
prourban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

**Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,  
C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad  
Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU–DORIAN**

din parcelă care face obiectul solicitării, conform PUZ și RLU aferent care vor fi aprobate.

(vi) dimensiunile și suprafețele minime și/sau maxime ale parcelelor în cazul proiectelor de parcelare, conform PUZ și RLU aferent care vor fi aprobate, cu respectarea prevederilor din RGU aprobat prin GD525/1996.

3. echiparea cu utilități existente și referințe cu privire la noi capacități prevăzute prin studiile și documentațiile anterior aprobate (apă, canalizare, gaze, energie electrică, energie termică, telecomunicații, transport urban etc.) : conform precizărilor din prezentul memoriu : se propune realizarea racordării la rețelele de energie electrică, apă potabilă, canalizare, gaze naturale.

4. circulația pietonilor și a autovehiculelor, accesele auto și parcajele necesare în zonă, potrivit studiilor și proiectelor anterior aprobate :

- Se vor respecta cerințele din HCLM Arad 187/2024 , privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad :

- Conform Anexa Regulament, art. Art. 16 : Pentru construcțiile de locuințe unifamiliale se vor respecta următoarele cerințe minime:

a) Pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp:

- minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței : această cerință este respectată , fiind ilustrată grafic în



**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD

prourban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

**Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,**

**C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad**

**Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU-DORIAN**

planșa nr. 4, “POSIBILITATI DE MOBILARE plansa cu titlu de prezentare”

b) Pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp:

- minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței : această cerință este respectată , fiind ilustrată grafic în planșa nr. 4, “POSIBILITATI DE MOBILARE plansa cu titlu de prezentare”

Pentru orice dezvoltare rezidențială nouă, se va suplimenta numărul locurilor de parcare (locuri de parcare cu acces liber), astfel:

- până la 10 unități locative, minim 2 locuri de parcare : nu este cazul, prin PUZ se propun 17 parcele pentru locuințe.

- peste 10 unități locative, se va adăuga un spor de minim 25% pentru vizitatori : această cerință este respectată , fiind ilustrată grafic în planșa nr. 4, “POSIBILITATI DE MOBILARE plansa cu titlu de prezentare” , prin realizarea de 4 locuri de parcare înierbate , în dreptul viitoarei parcele pentru spații verzi, pe viitorul domeniu public în profilul drumului central de 12 metri .

Mod de calcul locuri de parcare pentru vizitatori :

- 17 parcele pentru locuințe unifamiliale :
- Pentru primele 10 parcele sunt solicitate 2 locuri de parcare

**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD  
prouurban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

**Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,  
C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad  
Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU-DORIAN**

- Pentru restul de 7 parcele este solicitat un spor de 25% : 2 locuri de parcare.

În total rezultă 4 locuri de parcare destinate vizitatorilor (locuri de parcare cu acces liber).

- Pentru parcela destinată funcțiilor complementare se vor respecta articolele aferente din HCLM Arad 187/2024 , Anexa Regulament. În planșa planșa nr. 4, “POSSIBILITATI DE MOBILARE planșa cu titlu de prezentare” , sunt reprezentate grafic și locurile de parcare în interiorul parcelei.
- Se va realiza coroborarea cu prevederile HCLM Arad 616/2024 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție: „ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE: IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”, Municipiul Arad, Extravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 362611 , emisă de Consiliul Local al Municipiului Arad.

În cadrul cvartalului și a cvartalelor adiacente a fost identificată H.C.L. de aprobare a unei documentații de urbanism faza PUZ cu care să se realizeze coroborarea proiectării urbanistice :

**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD  
prourban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

**Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,  
C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad  
Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU-DORIAN**

- **H O T Ă R Ă R E A nr. 616 din 31 octombrie 2024 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție: „ANSAMBLU REZIDENȚIAL - LOCUINȚE INDIVIDUALE: IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”, Municipiul Arad, Extravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 362611 , emisă de Consiliul Local al Municipiului Arad.**
- **Elemente coroborate între documentația de față și documentația aprobată prin HCL 616/2024 :**
  - **Procentul de Ocupare al Terenului :**
    - ◆ pentru parcelele cu funcțiune rezidențială : maxim 40 % ( în corelare directă cu prevederile p.u.z. aprobat prin HCLM Arad 616/2024 )
    - ◆ pentru parcela cu funcțiuni complementare (parcelă de colț) : 55 % ( în corelare directă cu prevederile p.u.z. aprobat prin HCLM Arad 616/2024 )
  - **Coeficientul de Utilizare al Terenului :**
    - ◆ maxim 1,20 pentru parcelele cu funcțiune rezidențială ( locuire ) – în coroborare directă cu prevederile p.u.z. aprobat prin HCLM Arad 616/2024

**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD

prourban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

**Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,**

**C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad**

**Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU-DORIAN**

- ◆ maxim 1,65 pentru parcela de colț cu funcțiune complementară funcțiunii de locuire – în coroborare directă cu prevederile p.u.z. aprobat prin HCLM Arad 616/2024.
- Regimul de înălțime al clădirilor :
  - ◆ Maxim S/D+P+1E/M/ER – în coroborare directă cu prevederile p.u.z. aprobat prin HCLM Arad 616/2024
- Spațiile Verzi în cadrul parcelelor cu destinație de locuințe individuale :
  - ◆ Se vor respecta cerințele din HCLM Arad 572/2022 , privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad , Regulament, articolul 19 :

**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD

prouurban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

**Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,**

**C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad**

**Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU-DORIAN**

**Art. 19.** Construcții de locuințe unifamiliale se vor respecta următoarele cerințe:

<b>HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (Anexa nr. 6)</b>	Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (%)	Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde (buc / mp)	Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Suprafață minimă îmierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate (buc / locuri de parcare)
2 mp/locuitor	35	1 / 50	35	35	-

◆ Respectarea acestor prevederi se realizează prin :

- Prevederea unei suprafețe minime de spațiu verde în cadrul parcelelor de minim 35%
- Se va planta minim 1 arbore la 50 de m.p. de parcelă cu funcțiune rezidențială
- Spațiile Verzi în cadrul parcelelor cu destinație de funcțiuni complementare : se va respecta articolul 12 din Regulamentul anexă la HCLM Arad 572/2022 :

**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD

prouurban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

**Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,**

**C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad**

**Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU-DORIAN**

<b>HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (Anexa nr. 6)</b>	Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (%)	Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde (buc / mp)	Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate (buc / locuri de parcare)
2,00 – 5,00 % din S <sub>teren</sub>	15	1 / 50	15	15	1 / 4

◆ Respectarea acestor prevederi se realizează prin :

- Prevederea unei suprafețe minime de spațiu verde în cadrul parcelelei cu funcțiuni complementare de minim 15 %
- Se va planta minim 1 arbore la 50 de m.p. de parcelă cu funcțiune complementară
- Zone Verzi la nivel de P.U.Z. : se prevede realizarea unei parcele cu destinația de spațiu verde în suprafață de 501 m.p.
- Circulații Rutiere :
  - ◆ Se prevede realizarea unui drum central cu profilul de 12 metri care se va conecta cu strada Ștefan Zarie
  - ◆ Se prevede continuarea profilului străzii Ștefan Zarie

**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD

prourban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

**Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,**

**C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad**

**Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU-DORIAN**

- ◆ **Circulații Pietonale** : se asigură circulația pietonală pe întreaga suprafața a p.u.z.-ului prin realizarea unui traseu pietonal cu lățimea de 1,25 metri , amplasat lateral căii de rulare a autovehiculelor, de care este despărțit printr-o zonă verde de aliniament cu lățimea de 1,25metri.
- **Locuri de Parcare pentru Vizitatori** : se asigura un număr de 4 locuri de parcare pe viitorul domeniu public , în cadrul profilului drumului, în dreptul parcelei destinate zonei verzi. Locurile de parcare se propun a fi înverzite. Calculul locurilor de parcare pentru vizitatori a fost realizat conform HCL 187/2022.
- **Asigurarea utilităților** :
  - ◆ Se va asigura racordarea parcelelor la utilitățile necesare gradului de confort actual :
    - **Energie electrică** : în proximitatea amplasamentului, pe strada Ștefan Zarie, se află rețea de energie electrică de medie tensiune și rețea de energie electrică de joasă tensiune. Racordarea la rețeaua de energie electrică este foarte facilă și se poate face fie prin amplasarea unui post-trafo separat , fie conectarea directă la rețeaua de energie electrică, în funcție de soluția tehnică agreată între distribuitorul de energie electrică și beneficiar.

**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD

prourban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

**Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,**

**C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad**

**Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU-DORIAN**

- Apă potabilă : în proximitatea amplasamentului, pe strada Ștefan Zarie, se află prezentă și funcțională rețeaua de apă potabilă a Municipiului Arad. Racordarea la rețeaua de apă potabilă este foarte facilă și se poate realiza prin extinderea rețelei de apă potabilă pentru a deservi și amplasamentul PUZ-ului.
- Canalizare : în proximitatea amplasamentului, pe strada Ștefan Zarie, se află rețeaua publică de canalizare menajară a Municipiului Arad. Racordarea la rețeaua de canalizare este foarte facilă și se poate realiza prin extinderea rețelei de canalizare menajară pentru a deservi și amplasamentul PUZ-ului.
- Gaze naturale : în proximitatea amplasamentului, pe strada Ștefan Zarie, se află rețea de gaze naturale. Racordarea la rețeaua de gaze naturale este foarte facilă și se poate realiza prin extinderea rețelei de gaze naturale pentru a deservi și amplasamentul PUZ-ului.
- Telecomunicații : în proximitatea amplasamentului, pe strada Ștefan Zarie, se află mai multe rețele de telecomunicații. Racordarea la rețelele de telecomunicații este foarte facilă și se poate realiza prin extinderea



**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD  
prouurban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

**Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,  
C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad  
Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU-DORIAN**

rețelelor de telecomunicații pentru a deservi și  
amplasamentul PUZ-ului.

În cadrul cvartalului și a cvartalelor adiacente nu au fost identificate  
documentații de urbanism ÎN LUCRU cu care să se realizeze coroborarea.

De asemenea, la elaborarea proiectului și în faza de execuție se respectă  
toate normele, normativele și legislația în vigoare la momentul respectiv.

Din punct de vedere al cadrului legal , se vor respecta :

- Prevederile P.U.G. al Municipiului Arad și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. aprobate prin H.C.L.M. Arad nr. 588/2023.
- Prevederile următoarelor hotărâri ale consiliului local la Municipiului Arad :
  - HCLM Arad 187/2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad
  - HCLM Arad 572/2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.
- Codul Civil al României valabil la data elaborării documentației
- Se va respecta Legislația din domeniului urbanismului și amenajării teritoriului și a autorizării executării lucrărilor de construcții (legi,

**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD

prouurban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,

C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad

Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU-DORIAN

ordonanțe, hotărâri, ordine, normative , norme, norme metodologice de aplicare ),

compusă din , dar fără a se limita la :

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul – actualizată
- Legea de amenajare a teritoriului național
  - Legea 363/ 2006 – secțiunea 1
  - Legea 171/ 1997 – secțiunea 2
  - Legea 5/ 2000 – secțiunea 3
  - Legea 351/ 2001 – secțiunea 4
  - Legea 575/ 2001 – secțiunea 5
  - Legea 190/ 2009 – secțiunea 7
- HG 525/ 1996 actualizată pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism
- Norme de aplicare a Legii 350/2001 – ORDIN 233/2016 actualizate
- Legea 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții –actualizată
- Legea 10/ 1995 privind calitatea în construcții actualizată

**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD

prouurban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

**Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,**

**C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad**

**Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU-DORIAN**

- Legea 153/2011 privind măsuri de creștere a calității în construcții, actualizată
- Legea locuinței 114/ 1996 actualizată
- Legea 184/ 2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect –actualizată
- Legea 200/ 2004 privind recunoașterea diplomelor și calificărilor profesionale – actualizată
- Legea 422/ 2001 privind protejarea monumentelor istorice – actualizată
- Legea 265 /2006 privind protecția mediului
- Legea 8/ 1996 privind dreptul de autor și drepturile conexe– actualizată
- Legea 335/2013 privind stagiul absolvenților de învățământ superior
- ORDIN NR.119 DIN 04.02.2014 al MINISTERULUI SĂNĂȚĂȚII pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- Legea 135/ 2014 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților

**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD

prouurban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

**Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,**

**C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad**

**Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU-DORIAN**

■ **DIRECTIVE:**

- Directiva 2005/36/CE privind calificările profesionale
- Directiva 2013/55/UE de modificare a Directivei 2005/36/CE
- Directiva 2006/123/CE privind serviciile in cadrul pietei interne
- Directiva 2014/89/UE de stabilire a unui cadru pentru amenajarea spatiului maritim
- Ghiduri elaborare documentații de urbanism
  - Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM 010 – 2000
- Ordinul 90/1991
- AGENDA TERITORIALA 2030
- CONCEPTUL DE COEZIUNE TERITORIALĂ (02.06.2023)
- REZUMAT AGENDA TERITORIALA 2030
- NOUA CARTĂ DE LA LEIPZIG

■ **DESCRIERE PROPUNERE**

■ **INTRODUCERE**

Pe terenurile studiate , identificate prin CF362499 Arad și CF362500 Arad, aflate în proprietatea lui SĂLĂJAN FELICIU-DORIAN, se dorește

**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD

prouurban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

**Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,**

**C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad**

**Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU-DORIAN**

elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru o zonă rezidențială (de locuințe) și funcțiuni complementare. Se pornește astfel de la o schemă funcțională care propune o parcelare aflată în directă corelare cu parcelările existente și aprobate în zonă (prin HCLM 616/2024 Arad ) , cu respectarea caracterului urbanistic al zonei.

Zona de locuire va fi împărțită în parcele pe care se va accede de pe un drum nou–propus ce trece pe partea centrală a terenului, paralel cu latura lungă a terenurilor.

Între cele 2 parcele (identificate prin CF362499 Arad și CF362500 Arad), se propune un drum cu profilul de 12 metri care va fi realizat prin repartizarea unui zone de 6 metri din fiecare parcelă reglementată, în paralel cu latura lungă a terenurilor, perpendicular pe strada Ștefan Zarie, încadrându-se în prevederile O.G. 43/1997, Secțiunea II: Clasificarea și încadrarea drumurilor, Art. 4, litera b).

Pe parcelele rezultate în urma parcelării se propun locuințe individuale sau cu maxim 2 unități locative asimilate locuinței unifamiliale ( conform Ordonanței de urgență nr. 18/2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe, Art. 2, în sensul prezentei ordonanțe de urgență, expresiile de mai jos au următoarele semnificații: lit. a<sup>4</sup>) : locuință unifamilială – clădire cu destinația de locuință, care satisface cerințele de

**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD

prourban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

**Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,**

**C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad**

**Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU-DORIAN**

locuit ale unei persoane sau familii. Se asimilează locuinței unifamiliale clădirea cu destinația de locuință cu cel mult două nivele supraterane și două unități locative, deținute în proprietate de persoane fizice distincte, neconstituite în condițiile legii în asociație de proprietari) și clădiri cu funcțiuni complementare locuirii cu un regim de înălțime mxim de S/D+P+1E/M/Er , în coroborare directă cu HCLM 616/2024 Arad.

**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD

prouurban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,

C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad

Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU-DORIAN

## 2. INDICATORI URBANISTICI EXISTENȚI/PROPUȘI

Indicatorii urbanistici sunt instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane :

- procent de ocupare a terenului (POT)
- coeficient de utilizare a terenului (CUT) , definiți conform Legii 350/2001.

### INDICATORI URBANISTICI EXISTENȚI :

SUPRAFAȚA TEREN C.F. 362499 Arad, nr. cad. 362499: 5.000 mp

P.O.T. existent : 0,00 %

C.U.T. existent : 0,00

SUPRAFAȚA TEREN C.F. 362500 Arad , nr. cad. 362500 : 5.000 mp

P.O.T. existent : 0,00 %

C.U.T. existent : 0,00

**SUPRAFAȚA TOTALĂ TEREN SUPUSĂ REGLEMENTĂRII P.U.Z. : 10.000 mp**

**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD

prourban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

**Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,**

**C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad**

**Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU-DORIAN**

**INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI :**

**Pentru imobilul-teren identificat prin C.F. 362499 : 5000 mp**

P.O.T. maxim propus : pentru parcelele cu funcțiune rezidențială : 40 %  
( în coroborare directă cu prevederile p.u.z. aprobat prin HCLM Arad 616/2024 )

C.U.T. maxim propus : pentru parcele cu funcțiune rezidențială : 1,20  
( în coroborare directă cu prevederile p.u.z. aprobat prin HCLM Arad 616/2024 )

Regim de înălțime maxim propus : S/D+P+1E/M/Er ( în coroborare directă cu prevederile p.u.z. aprobat prin HCLM Arad 616/2024 )

Pe parcela identificată prin C.F. 362499 Arad, nr.cad. 362499, se propun următoarele funcțiuni : rezidențială ( case unifamiliale sau cu maxim unități locative ) și circulații ( rutiere și pietonale ).

**Pentru imobilul-teren identificat prin C.F. 362500 : 5000 mp**

P.O.T. maxim propus :

-pentru parcelele cu funcțiune rezidențială : 40 % ( în coroborare directă cu prevederile p.u.z. aprobat prin HCLM Arad 616/2024 )



**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD

prouurban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

**Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,**

**C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad**

**Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU-DORIAN**

-pentru parcela cu funcțiuni complementare (parcelă de colț) : 55 %  
( în coroborare directă cu prevederile p.u.z. aprobat prin HCLM Arad 616/2024 )

C.U.T. maxim propus :

- pentru parcele cu funcțiune rezidențială : 1,20 ( în coroborare directă cu prevederile p.u.z. aprobat prin HCLM Arad 616/2024 )

-pentru parcele cu funcțiuni complementare : 1,65 ( în coroborare directă cu prevederile p.u.z. aprobat prin HCLM Arad 616/2024 )

Regim de înălțime maxim propus : atât pentru parcelele cu funcțiune rezidențială cât și pentru parcelele cu funcțiuni complementare : S/D+P+1E/M/Er ( în coroborare directă cu prevederile p.u.z. aprobat prin HCLM Arad 616/2024 ).

Pe parcela identificată prin C.F. 362500 Arad, nr.cad. 362500, se propun următoarele funcțiuni : rezidențială ( case unifamiliale sau cu maxim 2 unități locative ) și circulații ( rutiere și pietonale ), funcțiuni complementare (instituții și servicii, construcții comerciale), spații verzi și plantate.

**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD

prouurban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

**Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,**

**C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad**

**Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU-DORIAN**

**BILANȚ TERITORIAL EXISTENT – SITUAȚIA EXISTENTĂ**

Nr.Crt.	Nr. Parcelă	Funcțiune parcelă	Arie(m.p.)	P.O.T. existent	C.U.T. existent	Regim de înălțime existent
1	1	Teren agricol extravilan C.F.362499 Arad	5000	0.00%	0.00	–
2	2	Teren agricol extravilan C.F.362500 Arad	5000	0.00%	0.00	–
3	TOTAL(m.p.)		10000	0.00%	0.00	–

**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD

prouurban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

**Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,**

**C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad**

**Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU-DORIAN**

**BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ – SITUAȚIA PROPUȘĂ**

Nr. Parcelă	Funcțiune parcelă	Arie(m.p.)	% din Total
1	Funcțiuni Complementare IS CC Institutiile și Servicii , Construcții Comerciale	1336	13%
2	SVP-Spații Verzi și Plantate	501	5%
3	L-LOCUIRE	5577	56%
4	C-Circulații	2586	26%
5	TOTAL	10000	100%

**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD

prourban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM****“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,

C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad

Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU-DORIAN

**SITUAȚIA PROPUȘĂ**

Nr.Crt.	Nr. Parcelă	Funcțiune parcelă	Arie(m.p.)	P.O.T. maxim propus	C.U.T. maxim propus	Regim de înălțime maxim propus
1	1	Funcțiuni Complementare IS CC Instituții și Servicii, Construcții Comerciale	1336	55%	1.65	S/D+P+1E/M
2	2	SVP-Spații Verzi și Plantate	501	0,00%	0,00	-
3	3	L-LOCUIRE	296	40,00%	1,20	S/D+P+1E/M
4	4	L-LOCUIRE	306	40,00%	1,20	S/D+P+1E/M
5	5	L-LOCUIRE	315	40,00%	1,20	S/D+P+1E/M
6	6	L-LOCUIRE	325	40,00%	1,20	S/D+P+1E/M
7	7	L-LOCUIRE	335	40,00%	1,20	S/D+P+1E/M
8	8	L-LOCUIRE	372	40,00%	1,20	S/D+P+1E/M

<p style="text-align: center;"><b>S.C. PRO URBAN S.R.L.</b>            Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD            prourban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025  <b>PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM</b>  <b>“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”</b>            Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,            C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad            Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU-DORIAN</p>						
9	9	C-Circulații	1211	0,00%	0,00	-
10	10	C-Circulații	1211	0,00%	0,00	-
11	11	C-Circulații	164	0,00%	0,00	-
12	12	L-LOCUIRE	422	40,00%	1,20	S/D+P+1E/M
13	13	L-LOCUIRE	323	40,00%	1,20	S/D+P+1E/M
14	14	L-LOCUIRE	323	40,00%	1,20	S/D+P+1E/M
15	15	L-LOCUIRE	323	40,00%	1,20	S/D+P+1E/M
16	16	L-LOCUIRE	323	40,00%	1,20	S/D+P+1E/M
17	17	L-LOCUIRE	323	40,00%	1,20	S/D+P+1E/M
18	18	L-LOCUIRE	323	40,00%	1,20	S/D+P+1E/M
19	19	L-LOCUIRE	323	40,00%	1,20	S/D+P+1E/M
20	20	L-LOCUIRE	323	40,00%	1,20	S/D+P+1E/M
21	21	L-LOCUIRE	323	40,00%	1,20	S/D+P+1E/M
22	22	L-LOCUIRE	299	40,00%	1,20	S/D+P+1E/M
23	TOTAL(m.p.)		10000			

Din punctul de vedere al respectării legislației cu privire la sănătatea publică :

Prin prezenta documentație urbanistică se dorește continuarea dezvoltării urbanistice a zonei, reglementată prin P.U.G. Municipiul Arad și care prevede pe aceste terenuri realizarea unei zone rezidențiale și cu funcțiuni complementare, prin care se dorește reglementarea din punct de vedere urbanistic a zonei în zonă

**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD

prourban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

**Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,**

**C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad**

**Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU-DORIAN**

rezidențială, strategie aprobată de Primaria Municipiului Arad. În zonă sunt asigurate utilitățile necesare unei zone rezidențiale : apă potabilă, canalizare menajeră, canalizare pluvială, energie electrică, gaze naturale, precum și accesul la căi de acces rutiere și pietonale (strada Ștefan Zarie).

În cadrul P.U.Z.-ului e propusă dezvoltarea unei zone rezidențiale, cu funcțiunile implicite și complementare ale acesteia.

### **3. MODUL DE INTEGRARE ÎN ZONĂ**

Pe terenurile studiate, aflate în proprietatea lui SĂLĂJAN FELICIU DORIAN, se dorește elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pentru o zonă de locuințe și funcțiuni complementare. Se pornește astfel de la o schemă funcțională care propune o parcelare aflată în directă corelare cu parcelările existente și aprobate în zonă.

Zona de locuire este împărțită în parcele pe care se va accede de pe un drum nou-propus ce trece pe partea centrală a terenurilor, paralel cu latura lungă a terenurilor, și cu racord rutier și pietonal la strada Ștefan Zarie.

Între cele 2 parcele se propune un drum cu profil de 12 metri ( care se propune să fie cedat domeniului public ), care se va racorda perpendicular la domeniul public, respectiv strada Ștefan Zarie.

**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD

prouurban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

**Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,**

**C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad**

**Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU–DORIAN**

Pe parcelele de locuire se propun locuințe individuale ( sau cu maxim 2 unități locative ), cu un regim de înălțime maxim de S/D+P+1E/M/Er .

## ANALIZA SWOT

<b>AVANTAJE</b>  Racordare facilă la utilitățile urbane Zonă retrasă față de traficul rutier major, optimă pentru implementarea unui zone rezidențiale, conectată prin strada Ștefan Zarie la arterele majore de circulație din zonă , reprezentate prin Strada Steagului ( DJ 682 ) și prin DN69B (centura Municipiului Arad).	<b>DEFICIENȚE</b>  Lipsa de investiții publice și private pentru dezvoltarea zonei. Lipsa prezenței funcțiilor complementare variate la nivelul întregii zone, aspect care conduce la o dezirabilitate mai redusă.
<b>OPORTUNITĂȚI</b>  Zona se află în proces de dezvoltare	<b>AMENINȚĂRI</b>  Menținerea în starea actuală, fără asigurarea resurselor dezvoltării urbanistice, degradarea zonei fiind inerentă în această situație.

<p><b>S.C. PRO URBAN S.R.L.</b>  Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD  prourban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025  <b>PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM</b>  <b>“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”</b>  <b>Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,</b>  <b>C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad</b>  <b>Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU–DORIAN</b></p>	
	<p>Dezvoltarea unei zone de producție similară cu cea din vecinătate, care ar afecta zona rezidențială.</p>

**Utilizări admise:**

Funcțiunea predominantă este cea rezidențială.

Este admisă amplasarea pe parcele a clădirilor de locuințe individuale (unifamiliale sau cu maxim 2 unități locative) , precum și a anexelor acestora.

Conform Ordonanței de urgență nr. 18/2009 privind creșterea performanței energetice a blocurilor de locuințe, Art. 2, În sensul prezentei ordonanțe de urgență, expresiile de mai jos au următoarele semnificații: lit. a<sup>4</sup>) : locuință unifamilială – clădire cu destinația de locuință, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii. Se asimilează locuinței unifamiliale clădirea cu destinația de locuință cu cel mult două nivele supratere și două unități locative, deținute în proprietate de persoane fizice distincte, neconstituite în condițiile legii în asociație de proprietari)

Nota 1: este interzisă dezmembrarea ulterioară a parcelelor pe care se construiesc clădiri cu 2 unități locative.



**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD

prouurban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

**Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,**

**C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad**

**Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU-DORIAN**

Nota 2: Amplasarea construcțiilor de tip anexe gospodărești este admisă în afara zonei de construibilitate, cu respectarea următoarelor cumulativa a următoarelor condiții :

1.amplasarea de la minim 0,00 metri față de limita posterioară a parcelelor, cu respectarea prevederilor Codului Civil

2.cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea la cornișă/atic de +3,00metri și cota la coamă de +5,50 metri, față de cota terenului sistematizat,

3.regim de înălțime maxim parter

În cadrul parcelelor de tip rezidențial se admit funcțiuni complementare de impact redus : mici birouri, cabinete de consultanță, cabinete medicale umane , sau alte funcțiuni similare sau asimilate acestora, sub condiția ca acestea să aibă acces direct din domeniul public și să nu deranjeze prin activitate clădirile din proximitate.

Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt următoarele :

–servicii complementare cu funcțiunea de locuire, cu caracter public și privat : spații comerciale , servicii culturale, servicii educaționale, servii religioase, stații de întreținere auto, ateliere mecanice, etc.

–dotări de interes public necesare : accese pietonale , accese carosabile , parcaje , garaje ; spații verzi amenajate , mobilier urban , rețele tehnico – edilitare și construcțiile aferente, branșamente și racorduri la rețele tehnico–edilitare.

**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD

prourban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

**Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,**

**C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad**

**Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU–DORIAN**

**Utilizări admise cu condiții:**

Pentru activități cu acces public limitat (birouri etc) se admite accesul din direct din profilul stradal, respectiv domeniul public/trotuar.

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții: să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei)

**Utilizări interzise:**

-Activități / servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, grav poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

-Depozitare en gros.

-Depozitare de materiale refolosibile.

-Comerț en gros.

-Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket, mall etc.

-Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor pluviale.

-Activități poluante atmosferic, chimic, fonic etc.

**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD

prouurban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

**Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,**

**C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad**

**Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU-DORIAN**

## **PROPUNERI PENTRU SISTEMATIZAREA VERTICALĂ**

În cadrul studiului de oportunitate se prezintă analiza lucrărilor de sistematizare verticală, caracterizate prin amplasarea armonioasă a construcțiilor proiectate în cadrul construit existent.

La elaborarea principiilor de sistematizare verticală se iau în considerare următoarele aspecte:

- stabilirea cotelor verticale convenabile pentru viitoarele construcții propuse, corelate cu amenajările deja existente ale amplasamentului, precum și cu fondul construit de pe strada Ștefan Zarie;
- înălțimile maxime ale volumelor construite conform propunerii urbanistice;
- asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafață și subterane;
- reducerea la maximum a volumului de terasamente pentru nivelarea terenului.

Analiza sistematizării verticale a zonei care va fi cuprinsă în P.U.Z. va fi fundament de la care se va porni pentru soluția de amplasare a viitoarelor construcții și pentru amenajarea teritoriului.

**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD  
prouurban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

**Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,  
C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad  
Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU-DORIAN**

**PROPUNERI PENTRU REGIMUL DE CONSTRUIRE**

Propunerile efectate mai jos sunt în corelare directă cu P.U.G. Municipiul Arad și respectă :

- Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. al Municipiului Arad.
- Codul Civil al României.
- Caracterul urbanistic al străzii și a zonei din imediata proximitate.
- Orientarea față de punctele cardinale.
- Densitatea construcțiilor din zonă.
- HCLM Arad 616/2024 din 31 octombrie 2024 privind aprobarea

documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție: “ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE: IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”, Municipiul Arad, Extravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 362611 – Arad

- HCLM Arad 187/2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad

- HCLM Arad 572/2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD  
prouurban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
"ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE"**

**Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,  
C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad  
Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU-DORIAN**

**Retrageri :**

- Față de aliniament : 4 metri (distanță fixă)
- Față de limita posterioară de proprietate : retragere de H/2 din înălțimea clădirii propuse, dar minim 5 metri
- Față de limitele laterale de proprietate se vor îndeplini următoarele condiții:
  - Retrageri de H/2 din înălțimea clădirii propuse, dar :
  - Retrageri de minim 1 metru , condiționat de inexistența ferestrelor sau golurilor cu vedere către proprietățile învecinate
  - Retrageri de minim 2 metri pentru pereții care conțin ferestre cu vedere
  - Derogarea se poate face doar prin acordul notarial al părților

Regim de înălțime maxim propus : S/D+P+1E/M/Er (pentru toate tipurile de parcele construibile).

Procentul maxim de Ocupare al Terenului propus este de : 40% pentru zona de locuire, 55% pentru zona de funcțiuni complementare.

Coeficientul maxim de Utilizare al Terenului propus : 1,20 pentru zona de locuire și 1,65 pentru zona de funcțiuni complementare.

**Zona verde amenajată în incinta parcelei :**

- Pentru parcelele cu funcțiunea de locuire : este în procent minim de 35% , conform reglementării din HCLM 572/2022.

**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD  
prouurban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
"ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE"**

**Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,  
C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad  
Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU-DORIAN**

- Pentru parcelele cu funcțiune complementare: este în procent minim de 15 % și se va planta 1 arbore la 50 m.p. de teren

Înălțimea maximă la streășină : 9,5m

Înălțimea maximă la coamă : 11 m

Propunerea planului urbanistic se încadrează în funcțiunea propusă prin studiul P.U.G. al Municipiului Arad.

Dimensiunile parcelelor pot suferi modificări, cu respectarea legislației în vigoare : vor fi respectate caracteristicile minimale menționate în RGU aprobat prin HG525/1996.

**PROPUNERI PENTRU DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

Se vor realiza lucrări de echipare tehnico-edilitară, constând în :

- Rețea de apă potabilă : se va realiza extinderea rețelei de apă potabilă prezentă în proximitatea amplasamentului pe strada Ștefan Zarie , se vor realiza branșamentele pentru fiecare clădire în faza autorizație de construire.
- Rețea de canalizare : se va realiza extinderea rețelei de canalizare prezentă în proximitatea amplasamentului pe strada Ștefan Zarie , se vor realiza branșamentele pentru fiecare clădire în faza autorizație de construire.
- Rețea de energie electrică : se va realiza extinderea rețelei de energie electrică prezentă în proximitatea amplasamentului pe strada Ștefan Zarie ,

**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD  
prourban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

**Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,  
C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad  
Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU–DORIAN**

se vor realiza brășamentele pentru fiecare clădire în faza autorizație de construire.

- Rețea de gaze naturale : se va realiza extinderea rețelei de gaze naturale prezentă în proximitatea amplasamentului pe strada Ștefan Zarie , se vor realiza brășamentele pentru fiecare clădire în faza autorizație de construire.
- Rețele de telecomunicații : se va realiza extinderea rețelelor de telecomunicații prezente în proximitatea amplasamentului pe strada Ștefan Zarie , se vor realiza brășamentele pentru fiecare clădire în faza autorizație de construire.

#### **4. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

Zona pe care se intervine este în plină dezvoltare urbanistică, la sudul parcelelor studiate existând o documentație faza p.u.z. deja aprobată prin (HCLM 616/2024:).

Prin realizarea acestui p.u.z. se realizează o continuare a documentațiilor deja aprobate (HCLM 616/2024), se realizează coroborarea cu PUZ-ul deja aprobat, și se deschide drumul pentru continuarea dezvoltării urbanisitice a zonei.

**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD  
prouurban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,  
C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad  
Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU-DORIAN

## **5. CATEGORII DE COSTURI SUPTORATE DE BENEFICIAR**

În sarcina beneficiarului cad costurile pentru realizarea sistematizării orizontale și verticale a arealului aflat în proprietatea acestuia precum și a zonei imediat adiacente : realizarea căi de acces, drumuri, branșare la utilități, etc.

## **6. CATEGORIA DE COSTURI ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE**

### **LOCALE**

Autoritatea publică locală are în sarcina administrarea și întreținerea elementelor de construcții și instalații aflate în proprietatea acesteia.

## **7. PROPUNERI PRIVIND METODELE DE INFORMARE ȘI CONSULTARE**

### **A PUBLICULUI CU PRIVIRE LA ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC**

#### **ZONAL**

Informarea publicului se va realiza conform prevederilor legale în vigoare, în conformitate cu informațiile primite de la direcția de resort, în termenul prevăzut de la data stabilirii datelor necesare a fi înscrise pe panoul de informare a publicului, și se va prezenta dovada afișării panoului cu datele puse la dispoziție de către direcția de resort prin persoana desemnată cu informarea publicului.



**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD  
prouurban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM  
“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

**Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,  
C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad  
Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU-DORIAN**

## **8. CONCLUZII**

Prin implementarea P.U.Z.-lui se continuă dezvoltarea urbanistică prin corelarea directă a prezentei documentații cu documentațiile urbanistice aprobate la nivelul zonei ( HCLM 616 / 2024 ) și a municipiului , și se vor trasa liniile directoare pentru dezvoltarea urbanistică a cvartalului în viitor.

Potențialul urbanistic de dezvoltare a zonei rezidențiale este de tip individual ( sau cu maxim 2 unități locative ) , împreună cu funcțiunile complementare, și este în concordanță cu :

- reglementările urbanistice ale zonei din proximitate ( intravilan Municipiului Arad )
- prevederile urbanistice din P.U.G. și R.L.U. aferent al Municipiului Arad
- tendințele de dezvoltare urbană ale zonei , conform documentațiilor urbanistice aprobate și a tendințelor prezente în tendințele actuale.
- necesitățile actuale ale pieței imobiliare , conform dinamicii acesteia.
- legislația în vigoare la data realizării prezentei documentații, constituită din toate reglementările legale ale diferitelor acte normative.

Soluția propusă preia caracteristicile deja specifice ale dezvoltării zonei urbane din proximitate ( parcele pentru locuințe de tip individual și/sau cu maxim 2 unități locative , precum și parcele pentru funcțiuni complementare – comerț,

**S.C. PRO URBAN S.R.L.**

Bulevardul Revoluției, nr.71 , ap. 13, Municipiul ARAD, județul ARAD

prouurban@yahoo.com , arh. dipl. Elvira ȘERBAN, proiect nr.2/2025

**PLAN URBANISTIC ZONAL ȘI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

**“ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

**Amplasament : Municipiul Arad, adiacent strada Ștefan Zarie, f.n., extravilan ,**

**C.F.362499 Arad, C.F. 362500 Arad**

**Beneficiar : SĂLĂJAN FELICIU–DORIAN**

servicii etc.) și va duce la îmbunătățirea valorii fondului construit existent prin implementarea funcțiilor complementare.

Luând în considerare cele enunțate anterior, prin rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, tehnico–edilitare, rutiere și de mediu, zona rezidențială cu funcțiuni complementare locuirii se integrează în zona urbanistică deja existentă, preia și continuă caracteristicile acesteia, și este o investiție care este oportună dezvoltării zonei.

Urmare a obținerii Avizului de Oportunitate se va urma parcursul legal prin trecerea la obținerea avizelor și acordurilor , întocmirea documentației faza Plan Urbanistic Zonal, și aprobarea prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Arad.

**Arad**

**03.2025**

**Întocmit:**

**ARH. ȘERBAN ELVIRA**