

HOTĂRÂREA Nr. \_\_\_\_\_  
din \_\_\_\_\_ 2024

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție:  
„EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CLĂDIRE EXISTENTĂ  
ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CLĂDIRE SERVICII  
ÎN CLĂDIRE CU FUNCȚIUNE MIXTĂ – SERVICII ȘI REZIDENȚIAL”,  
Intravilan Municipiul Arad, Str. Episcopiei, Nr. 26,  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 322601 – Arad,  
Proprietar/Dezvoltator: S.C. ARTAR PROPERTIES S.R.L.  
Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 104522/16.12.2024

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 101297/16.12.2024, elaborat în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr.101515/16.12.2024 al Arhitectului – Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Văzând Avizul tehnic al Arhitectului – Șef nr. 60/16.12.2024,

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

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

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

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

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

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

## CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta  
HOTĂRÂRE:

**Art. 1** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investiție: „EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CLĂDIRE EXISTENTĂ ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CLĂDIRE SERVICII ÎN CLĂDIRE CU FUNCȚIUNE MIXTĂ – SERVICII ȘI REZIDENȚIAL”, Intravilan Municipiul Arad, Str. Episcopiei, Nr. 26, pe parcela identificată prin C.F. nr. 322601 – Arad, măsurând o suprafață totală de 789 mp, conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. - 1.3)

și 2 (cu anexele 2.1.- 2.7.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

### **Anexa 1 – Parte scrisă**

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

### **Anexa 2 – Parte desenată**

- 2.1. Încadrarea în teritoriu
- 2.2. Situația existentă
- 2.3. Reglementări urbanistice - Zonificare
- 2.4. Reglementări urbanistice – Propunere mobilare
- 2.5. Reglementări edilitare
- 2.6. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.7. Material Documentar – Analiza Fațadei
- 2.7. Ilustrare urbanistică

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

- 2.1. Proprietar/Dezvoltator: S.C. ARTAR PROPERTIES S.R.L.
- 2.2. Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Doriană BALOGH, pr. nr. 278/2022
- 2.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare are suprafața de 789 mp și este identificată prin C.F. nr. 322601 – Arad, curți construcții în intravilan, proprietar S.C. ARTAR PROPERTIES S.R.L., cu drept de ipotecă legală SOCIETATEA CALLISTO TREVI S.R.L..
- 2.4. Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată,

vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor etc.;

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

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

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

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

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

**Art. 3** Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 101297 din 16.12.2024, conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 4** Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

**Art. 5** Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către dezvoltatorul S.C. ARTAR PROPERTIES S.R.L., și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

**Art. 6** Prezenta hotărâre se comunică prin grija Arhitectului-Șef – Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, în termen de 15 zile după aprobarea de către consiliul local, Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE și, în format electronic, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

**REFERAT DE APROBARE**

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și  
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CLĂDIRE EXISTENTĂ  
ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CLĂDIRE SERVICII  
ÎN CLĂDIRE CU FUNCȚIUNE MIXTĂ – SERVICII ȘI REZIDENȚIAL”,  
Intravilan Municipiul Arad, Str. Episcopiei Nr. 26,  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 322601 – Arad,  
Proprietar/Dezvoltator: S.C. ARTAR PROPERTIES S.R.L.  
Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. ARTAR PROPERTIES S.R.L.
- Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Doriană BALOGH, pr. nr. 278/2022

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 90587 din 29.10.2024, de către S.C. ARTAR PROPERTIES S.R.L.;
  - raportul de specialitate nr. 101515 /A5/ 16.12.2024 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
  - raportul informării și consultării publicului nr. 101297 /A5/ 16.12.2024, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
  - avizul tehnic nr. 60 / 16.12.2024 al Arhitectului-Şef;
- Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 143 din 13.02.2023, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

**Situația existentă:**

Parcela propusă pentru refuncționalizare are suprafața de 789 mp și este identificată prin C.F. nr. 322601 – Arad, categoria de folosință de curți construcții în intravilan, proprietar S.C. ARTAR PROPERTIES S.R.L., cu drept de ipotecă legală SOCIETATEA CALLISTO TREVI S.R.L..

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

„EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CLĂDIRE EXISTENTĂ ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CLĂDIRE SERVICII ÎN CLĂDIRE CU FUNCȚIUNE MIXTĂ – SERVICII ȘI REZIDENȚIAL”, Municipiul Arad, Intravilan, Str. Episcopiei, Nr. 26, pe parcela identificată prin C.F. nr. 322601 – Arad.

**Schimbări preconizate și rezultate așteptate**

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CLĂDIRE EXISTENTĂ ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CLĂDIRE SERVICII ÎN CLĂDIRE CU FUNCȚIUNE MIXTĂ – SERVICII ȘI REZIDENȚIAL”, Intravilan Municipiul Arad, Str. Episcopiei, nr. 26, pe parcela identificată prin C.F. nr. 322601 – Arad, măsurând o suprafață totală de 789 mp, se propune reglementarea unei zone cu funcțiuni mixte.

**Principalii indicatori urbanistici sunt:**

- P.O.T. maxim: 44,11% (existent, se menține)
- C.U.T. maxim: 2,00

**Regimul de înălțime maxim propus:**

Regimul de înălțime maxim propus este S+P+2E+pod mansardabil, fără modificarea cotei cornișei existente (+ 10,35 m respectiv +119,68 NMN) și fără modificarea înălțimii coamei existente (+15,05 m, respectiv +124,38 NMN). Mansardarea se va realiza în volumul podului existent, pe unul sau maxim 2 nivele, fără a se depăși cota actuală a coamei.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 29411/07.12.2023.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - “EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CLĂDIRE EXISTENTĂ ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CLĂDIRE SERVICII ÎN CLĂDIRE CU FUNCȚIUNE MIXTĂ – SERVICII ȘI REZIDENȚIAL”, Intravilan Municipiul Arad, Județul Arad, Str. Episcopiei Nr. 26 pe parcela identificată prin C.F. nr. 322601 – Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

**PRIMAR**  
**Calin Bibart**

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD  
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF  
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ  
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE  
Nr. 101515/A5/16.12.2024

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și

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

„EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CLĂDIRE EXISTENTĂ  
ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CLĂDIRE SERVICII  
ÎN CLĂDIRE CU FUNCȚIUNE MIXTĂ – SERVICII ȘI REZIDENȚIAL”,

Intravilan Municipiul Arad, Str. Episcopiei Nr. 26,

pe parcela identificată prin C.F. nr. 322601 – Arad,

Proprietar/Dezvoltator: S.C. ARTAR PROPERTIES S.R.L.

Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. ARTAR PROPERTIES S.R.L.

- Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Doriană BALOGH, pr. nr. 278/2022.

#### **Încadrarea în localitate**

Incinta propusă spre reglementare este situată în centrul istoric al Municipiul Arad, în intravilan, str. Episcopiei, nr. 26, conform C.F. nr. 322601 - Arad, cu accesul din Strada Episcopiei.

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

Parcela propusă pentru refuncționalizare are suprafața de 789 mp și este identificată prin C.F. nr. 322601 – Arad, curți construcții în intravilan, proprietar S.C. ARTAR PROPERTIES S.R.L., cu drept de ipotecă legală SOCIETATEA CALLISTO TREVI S.R.L..

#### **Situația existentă**

Conform PUG Arad aprobat, cu valabilitatea prelungită prin HCLM Arad Nr. 588/2023, amplasamentul se situează în intravilanul Mun. Arad, UTR nr. 2, într-o zonă având funcțiunea principală de comerț și prestări servicii, cu subzone predominant rezidențiale cu clădiri de tip urban și pentru instituții publice și servicii de interes general.

Imobilul este inclus în ansamblul urban al Municipiului Arad conform Anexei la Ordinul Nr. 2314/2004, modificat prin Ordinul Nr. 2828/2015 al Ministrului Culturii și Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

Conform PUZ CP Zona Monumente Protejate Arad, aprobat prin HCLM Arad Nr. 201/2014, amplasamentul se situează în ZIR Nr. 2, SIR Nr. 20, subunitatea funcțională ISfb 99.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CLĂDIRE EXISTENTĂ ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CLĂDIRE SERVICII ÎN CLĂDIRE CU FUNCȚIUNE MIXTĂ – SERVICII ȘI REZIDENȚIAL”, Intravilan Municipiul Arad, Str. Episcopiei, nr. 26, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 322601 – Arad, măsurând o suprafață totală de 789 mp, se propune reglementarea unei zone cu funcțiuni mixte.

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

- la nord – teren proprietate privată, curți construcții, identificat prin CF nr. 349622 – Arad;
- la vest – terenuri proprietăți private, curți construcții, identificate prin CF nr. 305570, 300169 – Arad;
- la est – teren proprietate privată, curți construcții, identificat prin CF nr. 307920 – Arad;

- la sud – Str. Episcopiei.

### **Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:**

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente din zonă servicii de interes public în zonă mixtă: servicii/ comerț și rezidențial (locuințe colective) în regim de înălțime S+P+2E+pod mansardabil și la armonizarea acesteia cu parametrii și funcțiunile existente în zonă. Se estimează un minim de 3 apartamente locuit plus spațiu comerț/servicii la parter și un maxim de 6 apartamente de locuit, plus 1 spațiu destinat funcțiunii servicii/ comerț, etc., amenajat la parterul imobilului.

**Funcțiunea dominantă** este locuire colectivă în regim de înălțime maxim S+P+2E+pod mansardabil.

**Funcțiunile complementare** sunt: birouri, servicii, comerț, platforme carosabile și parcaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zonă gospodărească, zone verzi, mobilier urban

**Funcțiunile admise cu condiții** sunt servicii turism de tip airbnb și alimentație publică la parter, pentru o capacitate redusă, cu condiția izolării fonice complete a spațiului.

**Funcțiuni interzise** sunt depozitare și producție, spălătorie auto sau orice funcțiuni care produc disconfort din punct de vedere fonic sau olfactiv.

**Interdicții temporare** nu sunt.

### **Subunități:**

- Lmc2a – zonă de locuințe
- Cc 2a – acces carosabil dinspre Str. Episcopiei
- P 2a – zonă parcaje locuire colectivă și servicii
- SP 2a – zone verzi amenajate
- PG 2a – zonă platforme gospodărești sau tehnico-edilitare

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

- P.O.T. maxim 44,11 % (existent, se menține)
- C.U.T. maxim 2,00

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

Regimul de înălțime maxim propus este S+P+2E+pod mansardabil, fără modificarea cotei cornișei existente (+ 10,35 m respectiv +119,68 NMN) și fără modificarea înălțimii coamei existente (+15,05 m, respectiv +124,38 NMN). Mansardarea se va realiza în volumul podului existent, pe unul sau maxim 2 nivele, fără a se depăși cota actuală a coamei.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 29411/07.12.2023.

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

- Se va menține aliniamentul la frontul stradal (spre Str. Episcopiei) – clădirea existentă este amplasată pe limita de proprietate – se va menține, extinde și supra-etaja.
- Spre limita laterală stânga de proprietate (vest): construcția existentă este amplasată pe limita de proprietate; se va menține acest aliniament
- Spre limita laterală dreapta de proprietate (est): construcția existentă este amplasată pe limita de proprietate; posibilitatea luată în calcul, aceea de extindere spre nord a construcției existente prevede amplasarea până pe limita de proprietate (latura estică este definită de calcane existente) și menținerea formei actuale a clădirii, în forma literei "L" – la min. 9,00 m față de limita laterală estică de proprietate.

- Spre limita posterioară de proprietate (nord): la min. 17,00 m față de limita de proprietate pentru volumul în forma literei "L", respectiv min. 24,00 m în cazul remodelării formei clădirii existente.

### **Spații verzi:**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafața de teren alocată spațiilor verzi va respecta Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 /26.10.2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, minim 25,00%.

### **Parcaje:**

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse spre reglementare; parcare a autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

În incinta reglementată, pe teren privat, vor fi amenajate min. 1,5 locuri parcare/apartament cu destinație de locuire, suplimentate cu 2 parcaje pentru spațiile comerciale/servicii care vor fi amenajate la parterul clădirii.

### **Circulații și accese:**

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

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

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.

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre strada Episcopiei, utilizând accesul existent de tip poartă uscată.

### **Parcelarea:**

Nu este permisă parcelarea ulterioară a terenului.

### **Utilități:**

Se vor realiza branșamente la rețelele edilitare existente în zonă.

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

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

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



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

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

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

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 143 din 13.02.2023, 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:

<b>Nr. crt</b>	<b>Organe centrale/teritoriale interesate</b>	<b>Număr și dată aviz</b>	<b>Valabilitate aviz</b>
1	Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor Agenția pentru Protecția Mediului Arad	11831/ 24.07.2024	-
2	Ministerul Afacerilor Interne I.S.U. „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	322761/ 12.07.2023	-
3	Ministerul Afacerilor Interne I.S.U. „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	322760/ 12.07.2023	-
4	Ministerul Afacerilor Interne I.P.J. Arad – Serviciul Rutier	161286/ 21.06.2024	21.06.2025
5	Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației - O.C.P.I. Arad (P.V. de Recepție)	1660/ 15.06.2023	-
6	Ministerul Sănătății Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	356/ 29.06.2023	-
7	Ministerul Culturii Direcția Județeană pentru Cultură	211/U/ 11.09.2024	-
8	Consiliul Județean Arad	16 24.10.2024	13.02.2025
9	Municipiul Arad - Comisia de eliberare autorizației de acces la drumul public	62637/Z1/ 24.08.2023	-
10	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	29411/ 07.12.2024	07.12.2025
11	Serviciul de Telecomunicații Speciale București	18349/ 03.07.2023	13.02.2025
12	Centrala Electrică de Termoficare Hidrocarburi S.A.	2057/ 11.06.2024	11.06.2025
13	Compania de Apă Arad S.A.	10651/ 20.06.2023	-
14	Rețele Electrice Banat S.A.	17546679/ 09.06.2023	13.02.2025
15	Delgaz Grid S.A.	214671389/ 10.06.2024	10.06.2025
16	Orange Romania Communications S.A.	AFO 573648/14391/ 13263/01.10.2024	01.10.2025

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 07.11.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 60 /16.12.2024, favorabil.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că documentația de urbanism întrunește condițiile necesare pentru a fi promovată spre analizare, dezbatere și decizie și poate fi aprobată în ședința Consiliului Local.

Arhitect Șef  
Arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef Serviciu	Arh. Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	Arh. Virgil Toma		09.12.2024

VIZA  
JURIDICĂ  
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA  
Județul Arad  
Primăria Municipiului Arad  
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către **ARTAR PROPERTIES S.R.L.**, cu adresa în jud. Arad, mun. Arad, B-dul Revoluției, nr. 52-54, scara C, et. 1, ap. 4A, înregistrată cu nr. **90587** din **29.10.2024**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### **AVIZ**

#### **Nr. 60 din 16.12.2024**

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și  
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CLĂDIRE EXISTENTĂ  
ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CLĂDIRE SERVICII  
ÎN CLĂDIRE CU FUNCȚIUNE MIXTĂ – SERVICII ȘI REZIDENȚIAL”,  
Intravilan Municipiul Arad, Str. Episcopiei Nr. 26,  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 322601 – Arad,  
Proprietar/Dezvoltator: S.C. ARTAR PROPERTIES S.R.L.  
Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L.

**Proprietar/Dezvoltator: S.C. ARTAR PROPERTIES S.R.L.**

**Proiectant: S.C. TARA PLAN S.R.L.**

**Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.**, specialist cu drept de semnătură **RUR**, arh. Doriana BALOGH, pr. nr. **278/2022**

**Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:**

- la nord – teren proprietate privată, curți construcții, identificat prin CF nr. 349622 – Arad;
- la vest – terenuri proprietăți private, curți construcții, identificate prin CF nr. 305570, 300169 – Arad;
- la est – teren proprietate privată, curți construcții, identificat prin CF nr. 307920 – Arad;
- la sud – Str. Episcopiei.

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

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente din zonă servicii de interes public în zonă mixtă: servicii/ comerț și rezidențial (locuințe colective) în regim de înălțime S+P+2E+pod mansardabil și la armonizarea acestora cu parametrii și funcțiunile existente în zonă. Se estimează un minim de 3 apartamente locuit plus spațiu comerț/servicii la parter și un maxim de 6 apartamente de locuit, plus 1 spațiu destinat funcțiunii servicii/ comerț, etc., amenajat la parterul imobilului.

**Funcțiunea dominantă este locuire colectivă în regim de înălțime maxim S+P+2E+pod mansardabil.**

**Funcțiunile complementare** sunt: birouri, servicii, comerț, platforme carosabile și parcaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zonă gospodărească, zone verzi, mobilier urban

**Funcțiunile admise cu condiții** sunt servicii turism de tip airbnb și alimentație publică la parter, pentru o capacitate redusă, cu condiția izolării fonice complete a spațiului.

**Funcțiuni interzise** sunt depozitare și producție, spălătorie auto sau orice funcțiuni care produc disconfort din punct de vedere fonic sau olfactiv.

**Interdicții temporare** nu sunt.

### **Subunități:**

- Lmc2a – zonă de locuințe
- Cc 2a – acces carosabil dinspre Str. Episcopiei
- P 2a – zonă parcaje locuire colectivă și servicii
- SP 2a – zone verzi amenajate
- PG 2a – zonă platforme gospodărești sau tehnico-edilitare

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

- **P.O.T. maxim 44,11 %** (existent, se menține)
- **C.U.T. maxim 2,00**

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

Regimul de înălțime maxim propus este S+P+2E+pod mansardabil, fără modificarea cotei cornișei existente (+ 10,35 m respectiv +119,68 NMN) și fără modificarea înălțimii coamei existente (+15,05 m, respectiv +124,38 NMN). Mansardarea se va realiza în volumul podului existent, pe unul sau maxim 2 nivele, fără a se depăși cota actuală a coamei.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 29411/07.12.2023.

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

- Se va menține aliniamentul la frontul stradal (spre Str. Episcopiei) – clădirea existentă este amplasată pe limita de proprietate – se va menține, extinde și supra-etaja.
- Spre limita laterală stânga de proprietate (vest): construcția existentă este amplasată pe limita de proprietate; se va menține acest aliniament
- Spre limita laterală dreapta de proprietate (est): construcția existentă este amplasată pe limita de proprietate; posibilitatea luată în calcul, aceea de extindere spre nord a construcției existente prevede amplasarea până pe limita de proprietate (latura estică este definită de calcane existente) și menținerea formei actuale a clădirii, în forma literei "L" – la min. 9,00 m față de limita laterală estică de proprietate.
- Spre limita posterioară de proprietate (nord): la min. 17,00 m față de limita de proprietate pentru volumul în forma literei "L", respectiv min. 24,00 m în cazul remodelării formei clădirii existente.

### **Spații verzi:**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafața de teren alocată spațiilor verzi va respecta Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 /26.10.2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, minim 25,00%.

### **Parcaje:**

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse spre reglementare; parcare autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

În incinta reglementată, pe teren privat, vor fi amenajate min. 1,5 locuri parcare/apartament cu destinație de locuire, suplimentate cu 2 parcaje pentru spațiile comerciale/servicii care vor fi amenajate la parterul clădirii.

### **Circulații și accese:**

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

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

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.

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre strada Episcopiei, uzitând accesul existent de tip poartă uscată.

#### **Parcelarea:**

Nu este permisă parcelarea ulterioară a terenului.

#### **Utilități:**

Se vor realiza branșamente la rețelele edilitare existente în zonă.

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

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

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

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

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

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone mixte, 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 07.11.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z., fiind valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1<sup>3</sup>), actualizată).

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 143 din 13.02.2023, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,  
Arh. Ioana Bărbăței

Consilier,  
Arh. Virgil Toma

PMA-A5-14

**PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD**  
**DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF**  
**DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ**  
**SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE**  
NR.101297/A5/16.12.2024

## **RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI**

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

**Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent** – Extindere și supraetajare clădire existentă și schimbare de destinație din clădire servicii în clădire cu funcțiune mixtă servicii și rezidențial

Proprietar/dezvoltator: SC ARTAR PROPERTIES SRL  
Amplasament - municipiul Arad, str.Episcopiei nr.26, CF 322601 Arad  
Proiectant general – SC TARA PLAN SRL, arh RUR Balogh Doriana, proiect nr.278/2022  
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. și R.L.U.

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 17731/02.03.2023, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaboare P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. și postat pe site-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) în data de 04.04.2023;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 04.04.2023 pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 04.04.2023 -**14.04.2023** și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost înregistrate sesizări în scris.

**La etapa 2** – de elaborare a propunerilor P.U.Z. și R.L.U. aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.41285/12.05.2023, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) și afișare la sediu în data de 28.06.2023;



- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 28.06.2023 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 28.06.2023 – 12.07.2023 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

## **2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale**

Au fost identificate părțile potențial interesate, care pot fi afectate de prevederile documentației de urbanism.

Au fost trimise scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației P.U.Z. la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din str.Episcopiei nr.24, nr.17, nr.19-21, str.Mărășești nr.2, nr.4 și str.Octavian Goga nr.19, DIRECȚIA PATRIMONIU.

## **4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces**

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

## **B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare :**

Nu au fost înregistrate sesizări.

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

ARHITECT ȘEF  
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
	Sef serviciu	Arh.Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		04.12.2024