

PROIECT  
Nr. 85/06.02.2024

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

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent obiectivului de investiție: „Construire locuințe individuale” intravilanul Municipiului Arad, cartier Grădiște, județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 339977 și 339936-Arad, Proprietar/dezvoltator: S.C. ME.BA ERIK HOUSE S.R.L., PUȘCAȘ Florin-Ioan, BACIȘ Filimon-Gheorghe și BACIȘ Camelia-Iosana, Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 9659/06.02.2024,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 8684/06.02.2024 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. 9658/06.02.2024 a 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. 04/06.02.2024,

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 Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului

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

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta  
HOTĂRÂRE

**Art. 1** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investiție: „**Construire locuințe individuale**”, Municipiul Arad, cartier Grădiște, județul Arad, pe parcelele identificate

prin C.F. nr. 339977 și 339936 - Arad, 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 de urbanism
- 1.3. Plan de acțiune

**Anexa 2 – Parte desenată**

- 2.1. Încadrarea în zonă
- 2.2. Situația existentă
- 2.3. Reglementări urbanistice
- 2.4. Reglementări edilitare
- 2.5. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.6. Mobilare
- 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:

1.1. Proprietari/dezvoltatori: S.C. ME.BA ERIK HOUSE S.R.L., PUȘCAȘ Florin-Ioan, BACIȘ Filimon-Gheorghe și BACIȘ Camelia-Iosana;

1.2. Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect Paul Dorin P. CRAINIC, pr.nr. 38/2021;

1.3. Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 339977 și 339936- Arad, au categoria de folosință arabil în intravilan și constituie proprietatea privată a S.C. ME.BA ERIK HOUSE S.R.L., PUȘCAȘ Florin-Ioan, BACIȘ Filimon-Gheorghe și BACIȘ Camelia-Iosana măsurând o suprafață totală de de 11.633 mp (10.129mp + 1.504mp).

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

1.5. Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea. Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

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

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

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

**Art. 3** Se însușește Raportul informării și consultării publicului, 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 beneficiari S.C. ME.BA ERIK HOUSE S.R.L., PUȘCAȘ Florin-Ioan, BACIȘ Filimon-Gheorghe și BACIȘ Camelia-Iosana și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

**Art. 6** Prezenta hotărâre, împreună cu documentația anexată, 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

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente  
Red./Dact. RS/IB

Cod: PMA-S4-01

**REFERAT DE APROBARE**

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism  
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Construire locuințe individuale”

intravilanul Municipiului Arad, cartier Grădiște, județul Arad  
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 339977 și 339936-Arad

Proprietari/dezvoltatori: S.C. ME.BA ERIK HOUSE S.R.L., PUȘCAȘ FLORIN-IOAN,  
BACIȘ FILIMON-GHEORGHE și BACIȘ CAMELIA-IOSANA

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

**Proprietari/dezvoltatori:** S.C. ME.BA ERIK HOUSE S.R.L., PUȘCAȘ FLORIN-IOAN, BACIȘ  
FILIMON-GHEORGHE și BACIȘ CAMELIA-IOSANA;

**Proiectant general:** S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect Paul  
Dorin P. CRAINIC, pr.nr. 38/2022;

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. . 85873 din 23.10.2023 și completările  
înregistrate cu nr. 4369 din 18.01.2024 de către S.C. ME.BA ERIK HOUSE S.R.L., PUȘCAȘ  
FLORIN-IOAN, BACIȘ FILIMON-GHEORGHE și BACIȘ CAMELIA-IOSANA

- raportul de specialitate nr. .... întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană  
și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea Planului  
Urbanistic Zonal;

- raportul informării și consultării publicului nr. ...., conform Ord. MDRT nr.  
2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul  
Direcției Arhitect-Șef;

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

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite  
condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 790 din 04.05.2022 se înaintează spre analiză  
Consiliului Local al Municipiului Arad.

**Situația existentă:**

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 339977 și 339936-  
Arad, au categoria de folosință arabil în intravilan și constituie proprietatea privată a S.C. ME.BA  
ERIK HOUSE S.R.L., PUȘCAȘ FLORIN-IOAN, BACIȘ FILIMON-GHEORGHE și BACIȘ  
CAMELIA-IOSANA măsurând o suprafață totală de de 11.633 mp (10.129mp + 1.504mp).

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

- realizarea documentației de urbanism și amenajarea teritoriului „Construire locuințe  
individuale ” pe parcelele identificate prin C.F. nr. 339977 și 339936-Arad.

### **Schimbări preconizate și rezultate așteptate**

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se vor reglementa din punct de vedere urbanistic parcelele identificate prin C.F. nr. 339977 și 339936- Arad, în vederea edificării unei subzone funcționale de locuire individuală și funcțiuni complementare. Amplasamentul studiat este încadrat conform PUG Arad în UTR. 55- Lmu55b subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban.

### **Principalii indici urbanistici sunt:**

- P.O.T. maxim admis: 40%;
- C.U.T. maxim admis: 1,20:

### **Regimul maxim de înălțime:**

Regimul de înălțime maxim propus este P+2E cu înălțimea maximă a obiectivului de 10,00 m, respectiv cota absolută maximă de 118,55 m (108,55 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 23475/27.09.2023.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire locuințe individuale”, Municipiul Arad, cartier Grădiște, județul Arad pe parcelele identificate prin C.F. nr. 339977 și 339936-Arad îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al municipiului Arad.

**p. PRIMAR**  
**Calin Bibart**  
**VICE PRIMAR**  
**Lazăr Faur**

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD  
ARHITECT-ŞEF  
DIRECŢIA CONSTRUCŢII ŞI DEZVOLTARE URBANĂ  
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE  
Nr. 9658/06.02.2024

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea documentaţiei de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„Construire locuinţe individuale”

intravilanul Municipiului Arad, cartier Grădişte, judeţul Arad

pe parcelele identificate prin C.F. nr. 339977 şi 339936-Arad

Proprietari/dezvoltatori: S.C. ME.BA ERIK HOUSE S.R.L., PUŞCAŞ FLORIN-IOAN,  
BACIŞ FILIMON-GHEORGHE şi BACIŞ CAMELIA-IOSANA

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

- Proprietari/dezvoltatori: S.C. ME.BA ERIK HOUSE S.R.L., PUŞCAŞ FLORIN-IOAN, BACIŞ FILIMON-GHEORGHE şi BACIŞ CAMELIA-IOSANA;
- Proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect Paul Dorin P. CRAINIC, pr.nr. 38/2022;

#### **Încadrarea în localitate**

Imobilele - terenurile sunt situate în partea nord estică a intravilanului Municipiului Arad în cartierul Grădişte în proximitatea străzii Rândunicii.

#### **Situaţia juridică a terenului**

Parcelele propuse pentru refuncţionalizare sunt identificate prin C.F. nr. 339977 şi 339936-Arad, au categoria de folosinţă arabil în intravilan şi constituie proprietatea privată a S.C. ME.BA ERIK HOUSE S.R.L., PUŞCAŞ FLORIN-IOAN, BACIŞ FILIMON-GHEORGHE şi BACIŞ CAMELIA-IOSANA măsurând o suprafaţă totală de de 11.633 mp (10.129mp + 1.504mp).

#### **Situaţia existentă**

Prin documentaţia P.U.Z. şi R.L.U. se vor reglementa din punct de vedere urbanistic parcelele identificate prin C.F. nr. 339977 şi 339936- Arad, în vederea edificării unei subzone funcţionale de locuire individuală şi funcţiuni complementare. Amplasamentul studiat este încadrat conform PUG Arad în UTR. 55- Lmu55b subzonă predominant rezidenţială cu clădiri de tip urban.

#### **Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:**

- la nord:** terenuri proprietăți private, identificate în CF nr. 358317 și 363680-Arad și documentația de urbanism PUZ și RLU „Construire locuințe individuale și funcțiuni complementare- Zona Sanevit” aprobat prin HCLM Arad 277 din 23.07.2020 și documentația de urbanism PUZ și RLU „Construire locuințe individuale și funcțiuni complementare” aprobat prin HCLM Arad 399 din 27.07.2022;
- la vest:** teren proprietate publică, str. Rândunicii, identificat în extrasul CF nr. 360118 cât și terenuri proprietăți private identificate în CF nr. 339954 și 339939 -Arad
- la est:** teren proprietate privată, identificat în CF nr. 339915- Arad;
- la sud:** terenuri proprietăți private, identificate în CF nr. 339954, 339939, 359498, 359497, 339922, 350885, 339906, 339904, 339888 – Arad și documentația de urbanism PUZ și RLU „Zonă locuințe și funcțiuni complementare” aprobat prin HCLM Arad 318 din 22.07.2021;

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

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de edificare a unei subzone funcționale de locuire individuală și funcțiuni complementare cu regim de înălțime maxim P+2E.

Scopul documentației de urbanism PUZ este de stabilire a regulilor urbanistice privind dezvoltarea zonei stabilite ca reglementare prin Avizul de Oportunitate nr. 08 din 22.03.2023, de definire a suprafețelor edificabile la nivelul întregii zone de reglementare, în conformitate cu prevederile PUG aprobat prin HCLM 588/2023. De asemenea prin documentație se stabilesc și detalierea modului de construire, a înălțimii maxime admise, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament, distanțe față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, rezolvarea spațiilor pentru parcare, a utilităților necesare, acceselor pietonale, carosabile, acceselor pentru utilajele de stingere a incendiilor și colectarea deșeurilor menajere cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate.

- **Funcțiunea principală:**
  - funcțiunea dominantă: locuire individuală (regim de construire izolat sau cuplat)
- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**
  - platforme carosabile/parcaje și drumuri;
  - zone pietonale;
  - amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească;
  - zone verzi amenajate cu rol decorativ, recreere și de protecție;
- **Utilizări admise cu condiții:**
  - Prestări servicii: birouri individuale- profesii libere;
- **Utilizări interzise:**
  - activități industriale poluante, sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat;
  - alimentație publică, comerț;

- alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU.

### **Zonificare funcțională:**

- **LMu55b – zonă locuire individuală în regim izolat sau cuplat**
  - Cc 55 – drum public – Str. Rândunicii
  - Cc 55a – drum incintă
  - Pg 55a – zonă parcaje, car-porturi, în cadrul loturilor pentru locuințe
  - SP 55a – zone verzi amenajate în cadrul loturilor pentru locuințe
  - TE - culoar tehnico-edilidar

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

- P.O.T. maxim admis: 40%;
- C.U.T. maxim admis: 1,20:

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

Regimul de înălțime maxim propus este P+2E cu înălțimea maximă a obiectivului de 10,00 m, respectiv cota absolută maximă de 118,55 m (108,55 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 23475/27.09.2023.

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

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

Retragerile minime obligatorii ale perimetrului constructibil ale construcțiilor din cadrul parcelei este stabilit în conformitate cu planșa 03 *URB Reglementări urbanistice* împreună cu amenajări de platforme carosabile, parcaje, zone verzi dar și cu amenajări peisagere de aliniament.

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

Conform planșei anexă – „03 *URB Reglementări urbanistice*”.

#### **• Amplasare față de frontul stradal (drumul de incintă nou creat):**

- Aliniamentul (frontul stradal) este considerat a fi înspre drumul de incintă nou propus unde este poziționată latura scurtă a parcelelor destinate locuirii.

- Retragera limitei maximului edificabil al parcelelor destinate locuirii față de aliniamentul nou creat este de 6,00 m .

#### **• Amplasare față de limitele laterale:**

- Aliniamentul față de str. Rândunicii pentru lotul 1 va fi între 5.32m și 10.81 m fiind o porțiune de spațiu verde compact/loc de joacă între str. Rândunicii și lot 1.

- Retragera limitei maximului edificabil al parcelelor destinate locuirii față de limita laterală este de 0,00 m .

#### **• Amplasare față de limita posterioară:**



- Retragera limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate posterioară este între 10,00 m și 11,22 m pentru loturile 1-14. Pentru loturile 15-16 retragera posterioară este de 3,00 m;

### **Parcelarea:**

Conform planșei anexă – „03 URB Reglementări urbanistice” terenurile studiate se vor parcela. Prin prezenta documentație terenurile identificate prin CF 339977 și 339936- Arad se vor reparacla în vederea constituirii unei subzone rezidențiale cu funcțiuni complementare în șaisprezece (16) parcele unitare cu funcțiunea dominantă de locuire individuală.

### **Spații verzi:**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor.

Se vor prevedea spații verzi și plantate, cu rol decorativ, de protecție și recreere în exteriorul clădirilor – minim 35% pentru funcțiunea de locuire individuală avându-se în vedere prevederile 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.*

Conform planșei anexă „03 URB Reglementări urbanistice” se propune, de asemenea, amenajarea a unei suprafețe de spații verzi compacte în proximitatea străzii Rândunicii măsurând 293 mp din suprafața totală.

### **Parcaje:**

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă. Pentru funcțiunea dominantă a parcelei, subzonă de locuire individuală, se vor realiza locuri de parcare avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea *Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.*

Conform planșei anexă „03 URB Reglementări urbanistice” se propun min. 2 locuri de parcare în incinta fiecărui lot destinat locuirii.

### **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.

Deservirea rutieră a parcelelor generatoare PUZ se va realiza dinspre Vest prin strada existentă str. Rândunicii, completându-se cu un drum de incintă cu regimul juridic privat dar deschis accesibilității publice, oferind legătură cu str. Rândunicii, str. Smochinului , str. Prepeleței, și Calea Zimandului.. Accesul la incinta propusă spre reglementare va avea o ampriză de 7,00 m.

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

Circulația pietonală va fi asigurată prin realizarea de alei pietonale ce vor facilita accesul între obiectivele din incintă. Nu se impune amenajarea de piste de biciclete.

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

### **Utilități:**

Se vor realiza bransamente la rețelele edilitare existente în zonă.

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

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/bransarea 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 ansamblului predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentele imobilelor, 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, 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. 790 din 04.05.2022, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Termen valabilitate avize
1.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	11830/24.07.2023	-
2.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	322860/21.07.2023	-
3.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	322861/ 21.07.2023	-
4.	Compania de Apă Arad S.A.	12471/ 20.06.2023	04.05.2024
5.	O.C.P.I. Arad	PV 1839/ 2023	-
6.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	74267/Z1/15.09.2023	-
7.	Comisia de Sistematizare a Circulației - Primăria Municipiului Arad	68286/Z1/11.09.2023	-
8.	E-Distribuție Banat S.A.	17655482/27.06.2023	04.05.2024
9.	Delgaz Grid S.A.	214258854/ 14.06.2023	14.06.2024
10.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	134253/21.06.2023	21.06.2024
11.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	307/16.06.2023	-
12.	Orange Romania Communications S.A.	163/29.06.2023	-
13.	Autoritate Aeronautică Civilă Română	23475/27.09.2023	27.09.2024
14.	MADR- Direcția pentru Agricultură Județeană Arad	17031/24.07.2023	-
15.	Studiu Geotehnic	47/2023	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 02.11.2023, s-a emis Avizul Tehnic nr. ....

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

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

Șef serviciu,  
arh. Ioana Floris Bărbăței

Consilier,  
urb. Răzvan-Andrei Săvan

VIZA JURIDICA  
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA

Județul Arad  
Primăria Municipiului Arad  
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de S.C. ME.BA ERIK HOUSE S.R.L., PUŞCAŞ FLORIN-IOAN, BACIŞ FILIMON-GHEORGHE și BACIŞ CAMELIA-IOSANA cu sediul în municipiul Arad, strada Rândunicii, nr. 79, jud. Arad înregistrată cu nr. 85873 din 23.10.2023 și completările înregistrate cu nr. 4369 din 18.01.2024 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ**

**Nr. 04 din 06.02.2024**

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Construire locuințe individuale”

intravilanul Municipiului Arad, cartier Grădiște, județul Arad  
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 339977 și 339936-Arad

Proprietari/dezvoltatori: S.C. ME.BA ERIK HOUSE S.R.L., PUŞCAŞ FLORIN-IOAN,  
BACIŞ FILIMON-GHEORGHE și BACIŞ CAMELIA-IOSANA

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

**Proprietari/dezvoltatori:** S.C. ME.BA ERIK HOUSE S.R.L., PUŞCAŞ FLORIN-IOAN, BACIŞ FILIMON-GHEORGHE și BACIŞ CAMELIA-IOSANA;

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

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect Paul Dorin P. CRAINIC, pr.nr. 38/2022;

**Situația juridică a terenului**

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 339977 și 339936-Arad, au categoria de folosință arabil în intravilan și constituie proprietatea privată a S.C. ME.BA ERIK HOUSE S.R.L., PUŞCAŞ FLORIN-IOAN, BACIŞ FILIMON-GHEORGHE și BACIŞ CAMELIA-IOSANA măsurând o suprafață totală de de 11.633 mp (10.129mp + 1.504mp).

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

- la nord:** terenuri proprietăți private, identificate în CF nr. 358317 și 363680-Arad și documentația de urbanism PUZ și RLU „Construire locuințe individuale și funcțiuni complementare- Zona Sanevit” aprobat prin HCLM Arad 277 din 23.07.2020 și documentația de urbanism PUZ și RLU „Construire locuințe individuale și funcțiuni complementare” aprobat prin HCLM Arad 399 din 27.07.2022;
- la vest:** teren proprietate publică, str. Rândunicii, identificat în extrasul CF nr. 360118 cât și terenuri proprietăți private identificate în CF nr. 339954 și 339939 -Arad
- la est:** teren proprietate privată, identificat în CF nr. 339915- Arad;
- la sud:** terenuri proprietăți private, identificate în CF nr. 339954, 339939, 359498, 359497, 339922, 350885, 339906, 339904, 339888 – Arad și documentația de urbanism PUZ și RLU „Zonă locuințe și funcțiuni complementare” aprobat prin HCLM Arad 318 din 22.07.2021;

### **Prevederile P.U.G și R.L.U. aprobat anterior:**

- UTR. nr. 55:
- Subzona Lmu55b subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban.
- regim de construire= ;
- funcțiuni dominante: zonă rezidențială ;
- H max = ;
- POT max = ;
- CUT max = ;
- retragerea minimă față de aliniament = ;
- retrageri minime față de limitele laterale = ;
- retrageri minime față de limitele posterioare = ;

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

- **Funcțiunea principală:**
  - funcțiunea dominantă: locuire individuală (regim de construire izolat sau cuplat)
- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**
  - platforme carosabile/parcaje și drumuri;
  - zone pietonale;
  - amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească;
  - zone verzi amenajate cu rol decorativ, recreere și de protecție;
- **Utilizări admise cu condiții:**
  - Prestări servicii: birouri individuale- profesii libere;
- **Utilizări interzise:**
  - activități industriale poluante, sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat;
  - alimentație publică, comerț;

- alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU.

### **Zonificare funcțională:**

- **LMu55b – zonă locuire individuală în regim izolat sau cuplat**
  - **Cc 55 – drum public – Str. Rândunicii**
  - **Cc 55a – drum incintă**
  - **Pg 55a – zonă parcaje, car-porturi, în cadrul loturilor pentru locuințe**
  - **SP 55a – zone verzi amenajate în cadrul loturilor pentru locuințe**
  - **TE - culoar tehnico-edilitar**

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

- P.O.T. maxim admis: 40%;
- C.U.T. maxim admis: 1,20:

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

Regimul de înălțime maxim propus este P+2E cu înălțimea maximă a obiectivului de 10,00 m, respectiv cota absolută maximă de 118,55 m (108,55 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 23475/27.09.2023.

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

Conform planșei anexă – „03 URB Reglementări urbanistice”.

- **Amplasare față de frontul stradal (drumul de incintă nou creat):**

- Aliniamentul (frontul stradal) este considerat a fi înspre drumul de incintă nou propus unde este poziționată latura scurtă a parcelelor destinate locuirii.

- Retragera limitei maximului edificabil al parcelelor destinate locuirii față de aliniamentul nou creat este de 6,00 m .

- **Amplasare față de limitele laterale:**

- Aliniamentul față de str. Rândunicii pentru lotul 1 va fi între 5.32m și 10.81 m fiind o porțiune de spațiu verde compact/loc de joacă între str. Rândunicii și lot 1.

- Retragera limitei maximului edificabil al parcelelor destinate locuirii față de limita laterală este de 0,00 m .

- **Amplasare față de limita posterioară:**

- Retragera limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate posterioară este între 10,00 m și 11,22 m pentru loturile 1-14. Pentru loturile 15-16 retragera posterioară este de 3,00 m;

### **Parcelarea:**

Conform planșei anexă – „03 URB Reglementări urbanistice” terenurile studiate se vor parcela. Prin prezenta documentație terenurile identificate prin CF 339977 și 339936- Arad se vor

reparcela în vederea constituirii unei subzone rezidențiale cu funcțiuni complementare în șaisprezece (16) parcele unitare cu funcțiunea dominantă de locuire individuală.

### **Spații verzi:**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor.

Se vor prevedea spații verzi și plantate, cu rol decorativ, de protecție și recreere în exteriorul clădirilor – minim 35% pentru funcțiunea de locuire individuală avându-se în vedere prevederile 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.*

Conform planșei anexă „03 URB Reglementări urbanistice” se propune, de asemenea, amenajarea unei suprafețe de spații verzi compacte în proximitatea străzii Rândunicii măsurând 293 mp din suprafața totală.

### **Parcaje:**

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă. Pentru funcțiunea dominantă a parcelei, subzonă de locuire individuală, se vor realiza locuri de parcare avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea *Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.*

Conform planșei anexă „03 URB Reglementări urbanistice” se propun min. 2 locuri de parcare în incinta fiecărui lot destinat locuirii.

### **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.

Deservirea rutieră a parcelelor generatoare PUZ se va realiza dinspre Vest prin strada existentă str. Rândunicii, completându-se cu un drum de incintă cu regimul juridic privat dar deschis accesibilității publice, oferind legătură cu str. Rândunicii, str. Smochinului, str. Prepeleței, și Calea Zimandului.. Accesul la incinta propusă spre reglementare va avea o ampriză de 7,00 m.

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

Circulația pietonală va fi asigurată prin realizarea de alei pietonale ce vor facilita accesul între obiectivele din incintă. Nu se impune amenajarea de piste de biciclete.

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

### **Utilități:**

Se vor realiza branșamente la rețelele edilitare existente în zonă.

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

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 ansamblului 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.

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 02.11.2023 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

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>^</sup>3), actualizată) și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

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. 790 din 04.05.2022, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,  
arh. Ioana Floris Bărbăței

Consilier,  
urb. Răzvan-Andrei Săvan

PMA-A5-14

## **RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI**

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

### **Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – Construire locuințe individuale**

Proprietari/dezvoltatori: SC ME BA ERIK HOUSE SRL, Pușcaș Florin Ioan, Bacis Filimon Gheorghe, Bacis Camelia Iosana  
Amplasament - municipiul Arad, Rândunicii FN, CF 339977, CF 339936 Arad  
Proiectant general – SC STACONS SRL, arh RUR Crainic Dorin proiect nr.38/2022

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 nr. 6653/30.01.2022, 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 **23.02.2023**;
  - anunțul de intenție a fost afișat în data de **23.02.2023** pe panou amplasat pe parcela studiată;
  - publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **23.02.2023-04.03.2023** 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. 27388/03.03.2023, 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 28.04.2023;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 28.04.2023 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 Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 28.04.2023-12.05.2023 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 parcelelor învecinate identificate cu extras CF 339783, CF 339886, CF 340264, CF 340266, CF 340267, CF 363680, CF 339915, CF 339887, CF 339888, CF 339904, CF 339906, CF 342460, CF 350885, CF 339922, CF 359497, CF 359498, CF 339939, CF 339954, CF 359183, CF 313053, CF 353796, proprietarii imobilelor din str.Rândunicii nr.75-77, 85, 83, DIRECȚIA PATRIMONIU

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

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de dl.Toader Ștefan la data de 10.05.2023.

## **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
Verificat	Șef serviciu	arh. Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		02.02.2024