

Proiect  
Nr. 586/6.11.2023  
H O T Ă R Ă R E A Nr. \_\_\_\_\_  
din \_\_\_\_\_ 2023

privind aprobarea documentației de urbanism  
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Zonă rezidențială”, Municipiul Arad, str. Grădinarilor, nr. 45,  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 308795 - Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 89637/02.11.2023,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 86446/A5/02.11.2023, 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. 89636/A5/02.11.2023, al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 42 din 02.11.2023,

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad, Având în vedere prevederile art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

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

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

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

În 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 a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta  
H O T Ă R Ă R E :

**Art. 1** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: „Zonă rezidențială”, Municipiul Arad, intravilan, str. Grădinarilor, nr. 45, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize, inclusiv avizul Arhitectul-Șef și cu următoarele date generale:

1.1. Beneficiari: Neamțu Călin-Adrian și Neamțu Carmen

1.2. Elaborator: proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Crainic Dorin, proiectul nr. 55/2022

1.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 308795 - Arad și constituie proprietatea privată a persoanelor fizice Neamțu Călin-Adrian și Neamțu Carmen, măsoară o suprafață totală de 1.955,00 mp.

**Art. 2** Se aprobă documentația de urbanism, întocmită conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al Planului Urbanistic Zonal – GM-010-2000, cu respectarea condițiilor din regulamentul local de urbanism aferent și a pieselor desenate, care fac parte din anexele acestei hotărâri.

2.1. 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.

2.2. 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.

2.3. 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.

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

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

**Art. 3** Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

**Art. 4** Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii Neamțu Călin-Adrian și Neamțu Carmen și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

**Art. 5** Prin grija Arhitectului-Şef - Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, în termen de 15 zile după aprobarea de către consiliul local, un exemplar al documentației de urbanism se înaintează 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 un exemplar se transmite, în format electronic, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

**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:  
„Zonă rezidențială”,  
Mun. Arad, str. Grădinarilor, nr. 45,  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 308795 - Arad

**Beneficiari:** NEAMȚU CĂLIN-ADRIAN și NEAMȚU CARMEN;  
**Elaborator:** proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh.  
CRAINIC Dorin, pr.nr. 55/2022.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 71766 din 05.09.2023, de către NEAMȚU CĂLIN-ADRIAN și NEAMȚU CARMEN;
- raportul de specialitate nr. 89636 / A5 / 02.11.2023 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. 86446 / A5 / 02.11.2023, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;
- avizul tehnic nr. 42/02.11.2023 al Arhitectului-Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1480/24.08.2022, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

**Situația existentă:**

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 308795 - Arad și constituie proprietatea privată a persoanelor fizice NEAMȚU CĂLIN-ADRIAN și NEAMȚU CARMEN, măsoară o suprafață totală de 1.955,00 mp.

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

- „Zonă rezidențială”, Mun. Arad, str. Grădinarilor, nr. 45.

**Schimbări preconizate și rezultate așteptate**

Prin Planul Urbanistic Zonal „Zonă rezidențială”, Mun. Arad, str. Grădinarilor, nr. 45, se propune construirea unei zone rezidențiale și măsoară o suprafață totală de 1.955,00 mp.

**Principalii indicatori urbanistici sunt:**

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 0,80.

**Regimul de înălțime maxim propus:**

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E**, cu înălțimea maximă de 9,00 m (117,72 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 17002/01.08.2023.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Zonă rezidențială**”, Mun. Arad, str. Grădinărilor, nr. 45, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

**p. PRIMAR**  
**Calin Bibart**  
**VICEPRIMAR**  
**Lazar Faur**

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente  
red./dact. BI/HC

Cod: PMA-S4-01

## **RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea documentației de urbanism  
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Zonă rezidențială”,  
Mun. Arad, str. Grădinarilor, nr. 45,  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 308795 - Arad

- beneficiari: NEAMȚU CĂLIN-ADRIAN și NEAMȚU CARMEN;
- elaborator: proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CRAINIC Dorin, pr.nr. 55/2022.

### **Încadrarea în localitate**

Incinta propusă spre reglementare este situată în Municipiul Arad, str. Grădinarilor, nr. 45.

### **Situația juridică a terenului**

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 308795 - Arad și constituie proprietatea privată a persoanelor fizice NEAMȚU CĂLIN-ADRIAN și NEAMȚU CARMEN, măsoară o suprafață totală de 1.955,00 mp.

### **Situația existentă**

Prin Planul Urbanistic Zonal „Zonă rezidențială”, Mun. Arad, intravilan, str. Grădinarilor, nr. 45, se propune construirea unei zone rezidențiale și măsoară o suprafață totală de 1.955,00 mp.

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

- la nord: strada Grădinarilor;
- la vest: teren proprietate privată - identificat prin C.F. nr. 353620 - Arad;
- la est: teren proprietate privată - identificat prin C.F. nr. 321190 - Arad;
- la sud: teren proprietate privată.

### **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 construire a unei zone rezidențiale.

- **Funcțiune dominantă:**
  - Locuire unifamilială.
- **Funcțiuni complementare:**
  - Servicii;
  - Birouri;
  - Platforme carosabile/parcare și drumuri;
  - Amenajări tehnico-edilitare;
  - Platformă gospodărească;

- Zone verzi.
- **Funcțiuni permise cu condiții:**
  - Comerț, cu condiția ca unitatea să aibă suprafața mai mică de 200,00 mp.
- **Funcțiuni interzise:**
  - Construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă;
  - Comerț;
  - Alimentație publică.

#### **Zonificare funcțională:**

- L** - locuințe individuale P+1E
- C** - căi de comunicație
- Cc** - căi de comunicație în incintă
- P** - zonă amenajare parcare/carport/garaje în interiorul parcelelor
- SP** - spații verzi amenajate
- TE** - culoar tehnico-edilitar

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

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 0,80.

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

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E**, cu înălțimea maximă de 9,00 m (117,72 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 17002/01.08.2023.

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

- Amplasarea față de limita de proprietate estică:
  - Loturi nr. 1 - 6: min. 0,00 m.
- Amplasarea în interiorul parcelei:
  - Lot nr. 1:
    - Față de limita de proprietate nordică - se impune o retragere de minim 0,00 m;
    - Față de limita de proprietate sudică - se impune o retragere de minim 3,50 m.
  - Loturi nr. 2 - 5:
    - Față de limita de proprietate nordică - se impune o retragere de minim 0,60 m;
    - Față de limita de proprietate sudică - se impune o retragere de minim 3,50 m.
  - Lot nr. 6:
    - Față de limita de proprietate nordică - se impune o retragere de minim 3,50 m;
    - Față de limita de proprietate sudică - se impune o retragere de minim 0,60 m.
- Amplasarea spre limita posterioară de proprietate (limita vestică):
  - Loturi nr. 1 - 4: min. 4,00 m;
  - Lot nr. 5: min. 4,20 m;
  - Lot nr. 6: min. 4,25 m.
- Clădirile amplasate pe parcele de colț, având deschidere la două căi de comunicație, vor fi tratate cu două fațade principale.
- Clădirile propuse nu vor avea anexe gospodărești.

#### **Spații verzi:**

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

Conform Hotărârii nr. 572 din 26 octombrie 2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe

raza municipiului Arad, pentru locuințele individuale se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprațata terenului de 35,00%.

Spațiul verde comun se va asigura pe o suprafață minimă raportată la suprafața incintei propuse spre reglementare de 20,00%.

### **Parcaje:**

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

Vor fi prevăzute minim 12 locuri de parcare (câte 2 locuri de parcare în incinta fiecărui lot nou propus) și 6 parcări pentru vizitatori, pe zona amenajată cu dale înierbate în fața fiecărui lot propus.

### **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 obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre strada Grădinarilor, existentă la nord, prin racord carosabil al drumului de incintă propus la carosabilul acesteia.

Prospectul stradal nou propus va avea minim 7,20 m, compus din drum carosabil cu o bandă de 3,50 m, trotuar de 0,80 m, parcaje adiacente cu o lățime de 2,40 m și zone verzi de aliniament de 0,50 m.

Carosabilul din incintă va fi de 3,50 m, cu accese dispuse perpendicular pe drumul privat propus.

Partea carosabilă este prevăzută cu o alveolă pentru a facilita întoarcerea mașinilor, situată la jumătatea lungimii părții carosabile din incintă.

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

Pe cheltuiuala 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 rezidențiale, 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. 1480 din 24.08.2022, 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	Valabilitate aviz
1.	S.C. E-Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad	17461183/15.05.2023	24.08.2024
2.	Compania de Apă Arad S.A.	9658/11.05.2023	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214210438/08.05.2023	08.05.2024
4.	Orange Romania Communications S.A.	149/14.06.2023	-
5.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	10812/04.07.2023	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	322706/20.06.2023	-
7.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	322707/20.06.2023	-
8.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	134205/17.05.2023	17.05.2024
9.	O.C.P.I. Arad	P.V. 2330/2023	-
10.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	17002/01.08.2023	01.08.2024
11.	Comisia de Sistematizare a Circulației	50134/Z1/28.06.2023	-
12.	Comisia de Eliberare a Autorizației de acces la drumul public	55816/Z1/18.07.2023	-
13.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	250/16.05.2023	-
14.	Administrația Națională Apele Române Administrația Bazinală de Apă Mureș Sistemul de Gospodărire a Apelor Arad	2904/OM/09.06.2023	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 14.09.2023, s-a emis Avizul Tehnic nr. 42/02.11.2023.

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

Arhitect Șef  
arh. Emilian - Sorin Ciurariu



	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Director executiv	ing. Szasz Mirela		
	Șef serviciu	ing. Handrea Claudia		
Elaborat	Consilier	arh. Ioana Bărbătei		27.10.2023

VIZA  
JURIDICA  
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA  
Județul Arad  
Primăria Municipiului Arad  
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de NEAMȚU CĂLIN-ADRIAN și NEAMȚU CARMEN, cu domiciliul în județul Arad, mun. Arad, str. Grădinarilor, nr. 43, înregistrată cu nr. 71766 din 05.09.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### **AVIZ**

#### **Nr. 42 din 02.11.2023**

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Zonă rezidențială”,  
Mun. Arad, str. Grădinarilor, nr. 45,  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 308795 - Arad

**Inițiatori:** NEAMȚU CĂLIN-ADRIAN și NEAMȚU CARMEN

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

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CRAINIC Dorin, pr.nr. 55/2022

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

- la nord: strada Grădinarilor;
- la vest: teren proprietate privată - identificat prin C.F. nr. 353620 - Arad;
- la est: teren proprietate privată - identificat prin C.F. nr. 321190 - Arad;
- la sud: teren proprietate privată.

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

- **Funcțiune dominantă:**
  - Locuire unifamilială.
- **Funcțiuni complementare:**
  - Servicii;
  - Birouri;
  - Platforme carosabile/parcare și drumuri;
  - Amenajări tehnico-edilitare;
  - Platformă gospodărească;
  - Zone verzi.
- **Funcțiuni permise cu condiții:**
  - Comerț, cu condiția ca unitatea să aibă suprafața mai mică de 200,00 mp.
- **Funcțiuni interzise:**
  - Construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă;
  - Comerț;
  - Alimentație publică.

**Zonificare funcțională:**

- L** - locuințe individuale P+1E
- C** - căi de comunicație
- Cc** - căi de comunicație în incintă
- P** - zonă amenajare parcare/carport/garaje în interiorul parcelelor
- SP** - spații verzi amenajate
- TE** - culoar tehnico-edilitar

**Indicatori urbanistici maximi propuși:**

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 0,80.

**Regimul de înălțime maxim propus:**

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E**, cu înălțimea maximă de 9,00 m (117,72 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 17002/01.08.2023.

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

- Amplasarea față de limita de proprietate estică:
  - Loturi nr. 1 - 6: min. 0,00 m.
- Amplasarea în interiorul parcelei:
  - Lot nr. 1:
    - Față de limita de proprietate nordică - se impune o retragere de minim 0,00 m;
    - Față de limita de proprietate sudică - se impune o retragere de minim 3,50 m.
  - Loturi nr. 2 - 5:
    - Față de limita de proprietate nordică - se impune o retragere de minim 0,60 m;
    - Față de limita de proprietate sudică - se impune o retragere de minim 3,50 m.
  - Lot nr. 6:
    - Față de limita de proprietate nordică - se impune o retragere de minim 3,50 m;
    - Față de limita de proprietate sudică - se impune o retragere de minim 0,60 m.
- Amplasarea spre limita posterioară de proprietate (limita vestică):
  - Loturi nr. 1 - 4: min. 4,00 m;
  - Lot nr. 5: min. 4,20 m;
  - Lot nr. 6: min. 4,25 m.
- Clădirile amplasate pe parcele de colț, având deschidere la două căi de comunicație, vor fi tratate cu două fațade principale.
- Clădirile propuse nu vor avea anexe gospodărești.

**Spații verzi:**

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

Conform Hotărârii nr. 572 din 26 octombrie 2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, pentru locuințele individuale se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprațata terenului de 35,00%.

Spațiul verde comun se va asigura pe o suprafață minimă raportată la suprafața incintei propuse spre reglementare de 20,00%.

**Parcaje:**

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

Vor fi prevăzute minim 12 locuri de parcare (câte 2 locuri de parcare în incinta fiecărui lot nou propus) și 6 parcări pentru vizitatori, pe zona amenajată cu dale înierbate în fața fiecărui lot propus.

**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 obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre strada Grădinarilor, existentă la nord, prin racord carosabil al drumului de incintă propus la carosabilul acesteia.

Prospectul stradal nou propus va avea minim 7,20 m, compus din drum carosabil cu o bandă de 3,50 m, trotuar de 0,80 m, parcaje adiacente cu o lățime de 2,40 m și zone verzi de aliniament de 0,50 m.

Carosabilul din incintă va fi de 3,50 m, cu accese dispuse perpendicular pe drumul privat propus.

Partea carosabilă este prevăzută cu o alveolă pentru a facilita întoarcerea mașinilor, situată la jumătatea lungimii părții carosabile din incintă.

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, înainte 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 rezidențial predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentele imobilelor din

ansamblul rezidențial, 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 rezidențiale, 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 14.09.2023 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>3</sup>), 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. 1480 din 24.08.2022, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Director executiv,  
ing. Mirela Szasz

Șef serviciu,  
ing. Claudia-Voichița Handrea

Consilier,  
arh. Ioana Bărbăței

PMA-A5-14

**PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD**  
**DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ**  
**DIRECȚIA ARHITECT ȘEF**  
**SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE**  
NR. 86446 / A5/ 03.11.2023

**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 – Zona rezidențială**

Inițiatorii documentației: Neamtu Calin Adrian și Neamțu Carmen  
Amplasament - municipiul Arad, str.Grădinarilor nr.45  
Proiectant – SC STACONS SRL, arh RUR Crainic Dorin , proiect nr. 55/2022  
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. 86296/07.11.2022, 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 **21.11.2022**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **21.11.2022** pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **21.11.2022-30.11.2022** 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. 18226/03.03.2023, 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 06.04.2023;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 06.04.2023 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 06.04.2023-20.04.2023 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 353620, CF 321190, CF 308346, CF, 305904, SC KING PLAZA SRL, DIRECȚIA PATRIMONIULUI.

## **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 :**

Având în vedere că s-au parcurs procedurile corespunzătoare etapei de elaborare a propunerilor PUZ, se va putea începe circuitul legal de avizare.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului/ui în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat prin HCLM .Arad nr. 95/28.04.2011.

ARHITECT ȘEF

Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Director executiv	Ing. Mirela Szasz		
Verificat	Șef serviciu	Ing. Claudia- Voichița Handrea		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		24.10.2023