

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

privind aprobarea documentației de urbanism  
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție:  
„CASĂ DE LOCUIT PARTER ȘI GARAJ”,  
Municipiul Arad, Intravilan, Strada Castor, Nr. 68,  
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 364753 – Arad, C.F. nr. 364752 - Arad  
Proprietar/Dezvoltator: POPESCU MARIANA,  
Proiectant general: S.C. PRO URBAN S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 101126/03.12.2024.

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 79446/03.12.2024 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. 101122/03.12.2024 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. 58/03.12.2024,

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 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: - „CASĂ DE LOCUIT PARTER ȘI GARAJ”, Municipiul Arad, Intravilan, Strada Castor, Nr. 68, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 364753 – Arad, C.F. nr. 364752 – Arad, măsurând o suprafață de 700 mp și o suprafață de teren de 87 mp, care se va folosi la lărgirea tramei stradale a străzii Castor, până la o lățime de 12,90 m, conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.3) și *2* (cu anexele 2.1.-2.8.), 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 zonă
- 2.2. Situația existentă - disfuncționalități
- 2.3. Reglementări urbanistice – zonificare funcțională
- 2.4. Mobilare propusă
- 2.5. Reglementări edilitare
- 2.6. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.7. Propunere mobilare
- 2.8. Propunere mobilare

**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: POPESCU MARIANA;
- 2.2. Proiectant general: S.C. PRO URBAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. ȘERBAN Elvira, pr. nr. 16/2022;
- 2.3. Parcelele propuse pentru refuncționalizare, cu o suprafață totală de 787 mp, sunt identificate prin:  
-C.F. nr. 364753 – Arad, categoria de folosință teren arabil în intravilan, proprietar POPESCU MARIANA, cu o suprafață de 700 mp;  
-C.F. nr. 364752 – Arad, categoria de folosință teren arabil în intravilan, proprietar MUNICIPIUL ARAD, cu o suprafață de 87 mp, care se va folosi la lărgirea tramei stradale a străzii Castor, până la o lățime de 12,90 m.

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 emitere 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 rezidențiale 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, 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. 79449 din 03.12.2024, conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 4** Prezenta 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 beneficiarul POPESCU MARIANA, 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 geoportulul 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:  
„CASĂ DE LOCUIT PARTER ȘI GARAJ”,  
Municipiul Arad, Intravilan, Strada Castor, Nr. 68,  
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 364753 – Arad, C.F. nr. 364752 - Arad  
Proprietar/Dezvoltator: POPESCU MARIANA,  
Proiectant general: S.C. PRO URBAN S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: POPESCU MARIANA;
- Proiectant general: S.C. PRO URBAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. ȘERBAN Elvira, pr. nr. 16/2022

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 73969 din 29.08.2024, de către POPESCU MARIANA, cât și a completărilor solicitate depuse cu adresa nr. 94938/12.11.2024;
- raportul de specialitate nr. 101122/A5/ 03.12.2024 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. 79446/A5/03.12.2024, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;
- avizul tehnic nr. 58/03.12.2024 al Arhitectului-Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 270 din 09.02.2022, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

**Situația existentă:**

Parcelele propuse pentru refuncționalizare provin din dezmembrarea parcelei identificată prin C.F. nr. 339726 – Arad, cu o suprafață totală de 787 mp și sunt identificate prin:

- C.F. nr. 364753 – Arad, categoria de folosință teren arabil în intravilan, proprietar POPESCU MARIANA, cu o suprafață de 700 mp;
- C.F. nr. 364752 – Arad, categoria de folosință teren arabil în intravilan, proprietar MUNICIPIUL ARAD, cu o suprafață de 87 mp.

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

-, „CASĂ DE LOCUIT PARTER ȘI GARAJ”, Municipiul Arad, Intravilan, Strada Castor, Nr. 68, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 364753 – Arad, C.F. nr. 364752 – Arad, măsurând o suprafață de 700 mp și o suprafață de teren de 87 mp, care se va folosi la lărgirea tramei stradale a străzii Castor, până la o lățime de 12,90 m.

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

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „CASĂ DE LOCUIT PARTER ȘI GARAJ”, Municipiul Arad, Intravilan, Strada Castor, Nr. 68, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 364753 – Arad, C.F. nr. 364752 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale. măsurând o suprafață de 700 mp și a unei suprafețe de teren de 87 mp, care se va folosi la lărgirea tramei stradale a străzii Castor, până la o lățime de 12,90 m.

### **Principali indicatori urbanistici sunt:**

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

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

- Parter, Hmax cornișă = 4,00 m și Hmax coamă = 7,50 m

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 35680/20.12.2023, care prevede înălțimea maximă a obiectivului de 7,50 m, respectiv cota absolută maximă de 117,71 m (110,21 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +7,50 m înălțimea maximă a construcției).

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.) - „CASĂ DE LOCUIT PARTER ȘI GARAJ”, Municipiul Arad, Intravilan, Strada Castor, Nr. 68, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 364753 – Arad, C.F. nr. 364752 – Arad, măsurând o suprafață de 700 mp și a unei suprafețe de teren de 87 mp, care se va folosi la lărgirea tramei stradale a străzii Castor, până la o lățime de 12,90 m, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

**PRIMAR**  
**Calin Bibarț**

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente  
Red./Verif. LF/IB

Cod: PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD  
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF  
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ  
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE  
Nr. 101126 /A5/ 03.12.2024

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea documentației de urbanism  
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și  
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„CASĂ DE LOCUIT PARTER ȘI GARAJ”,  
Municipiul Arad, Intravilan, Strada Castor, Nr. 68,  
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 364753 – Arad, C.F. nr. 364752 - Arad  
Proprietar/Dezvoltator: POPESCU MARIANA,  
Proiectant general: S.C. PRO URBAN S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: POPESCU MARIANA;  
- Proiectant general: S.C. PRO URBAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. ȘERBAN Elvira, pr. nr. 16/2022

#### **Încadrarea în localitate**

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, conform C.F. nr. 364753 – Arad și C.F. nr. 364752 – Arad, în nordul cartierului Grădiște, zona Sanevit, Strada Castor, nr. 68.

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

Parcelele propuse pentru refuncționalizare provin din dezmembrarea parcelei identificată prin C.F. nr. 339726 – Arad, cu o suprafață totală de 787 mp și sunt identificate prin:

-C.F. nr. 364753 – Arad, categoria de folosință teren arabil în intravilan, proprietar POPESCU MARIANA, cu o suprafață de 700 mp;

-C.F. nr. 364752 – Arad, categoria de folosință teren arabil în intravilan, proprietar MUNICIPIUL ARAD, cu o suprafață de 87 mp, care se va folosi la lărgirea tramei stradale a străzii Castor, până la o lățime de 12,90 m.

#### **Situația existentă**

Parcelele indentificate prin C.F. nr. 364753 – Arad, C.F. nr. 364752 – Arad se găsesc în intravilanul mun. Arad, în partea de nord a cartierului Grădiște, zona Sanevit și au categoria de folosință teren arabil în intravilan.

Conform Regulamentului PUG al Municipiului Arad cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad 588/2023 terenul este situat în U.T.R. nr. 26, este nereglementat din punct de vedere urbanistic.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „CASĂ DE LOCUIT PARTER ȘI GARAJ”, Municipiul Arad, Intravilan, Strada Castor, Nr. 68, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 364753 – Arad, C.F. nr. 364752 – Arad, măsurând o suprafață de 700 mp și o suprafață de teren de 87 mp, care se va folosi la lărgirea tramei stradale a străzii Castor, până la o lățime de 12,90 m, se propune reglementarea unei zone rezidențiale.

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

- la nord – teren proprietate privată, identificat prin nr. cad. 339733 - H.C.L.M. Arad nr. 303 din 30 octombrie 2014 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU) ”Locuințe colective S+P+2E+Ph”, municipiul Arad str. Castor FN;
- la vest – teren proprietate privată, identificat prin nr. cad. 339780 – str. Castor;
- la est – terenuri proprietăți private, identificate prin nr. cad. 339725 și 342210;
- la sud – teren proprietate privată, identificat prin nr. cad. 342209.

### **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 reglementare a unei zone rezidențiale.

### **Funcțiunea dominantă: zonă de locuit**

#### **Utilizare funcțională**

Locuință unifamilială;

#### **Utilități admise**

-clădiri de locuit și spații comerciale, birouri, cabinete medicale;

#### **Utilități admise cu condiții**

-anexe (filigorie, magazine – unelte de grădinărit) cu condiția respectării zonei de construibilitate și P.O.T-ului stabilit prin documentație, cât și amplasarea în limita zonei edificabile.

#### **Utilități interzise**

-orice construcție care nu a fost prevăzută în documentația de urbanism  
-orice activitate care creează discomfort urban și perturbă funcțiunea de locuire.

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

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

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

- Parter, Hmax cornișă = 4,00 m și Hmax coamă = 7,50 m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 35680/20.12.2023, care prevede înălțimea maximă a obiectivului de 7,50 m, respectiv cota absolută maximă de 117,71 m (110,21 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +7,50 m înălțimea maximă a construcției).

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

-față de aliniamentul stradal: min. 1,95 m ÷ max. 2,53 m  
-față de limitele laterale ale parcelei: la min. 0,00 m față de limita laterală sud și min. 0,70 m față de limita laterală nord;  
-față de limita posterioară a parcelei: la min. 15,92 m ÷ max. 16,49 m.

### **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 /2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Suprafața minimă a zonei verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 35,00% din suprafața parcelei.

### **Parcaje:**

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

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 5.

Parcarea este asigurată integral pe lot pentru 2 autovehicule (se propune un garaj și un loc de parcare), conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare, pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Mun. Arad, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187 din 28 martie 2024.

### **Circulații și accesuri:**

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.

Accesul pe teren se va face din strada Castor, având o lățime de 3,50 m.

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.

### **Parcelarea:**

Nu este cazul.

**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 rezidențiale predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona rezidențială, 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 zonei 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. 270 din 09.02.2022. 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	Rețele Electrice Banat S.A.	25056799/30.10.2024	09.02.2025
2	Compania de Apă Arad S.A.	22534/06.11.2023	-
3	Delgaz Grid S.A.	214411872/06.10.2023	06.10.2024
4	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	4202/12.03.2024	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1922813/28.05.2024	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1922814/28.05.2024	-
7	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161045/12.02.2024	12.02.2025
8	O.C.P.I. Arad	P.V. 1197/2022	-
9	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	35680/20.12.2023	20.12.2024
10	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	54058/Z1/27.06.2024	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 03.09.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 58/03.12.2024 favorabil.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că documentația de urbanism întrunește condițiile necesare pentru a fi promovată spre analizare, dezbateră 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	ing. Laurențiu Florescu		26.11.2024

VIZA JURIDICA  
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA  
Județul Arad  
Primăria Municipiului Arad  
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către POPESCU MARIANA, cu adresa în Jud. Arad, Mun. Arad, Str. CĂLIMĂNEȘTI, nr. 5, bl. 28, ap. 14, înregistrată cu nr. 73969 din 29.08.2024, cât și a completărilor solicitate depuse cu adresa nr. 94938/12.11.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### **AVIZ**

**Nr. 58 din 03.12.2024**

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și  
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„CASĂ DE LOCUIT PARTER ȘI GARAJ”,  
Municipiul Arad, Intravilan, Strada Castor, Nr. 68,  
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 364753 – Arad, C.F. nr. 364752 - Arad  
Proprietar/Dezvoltator: POPESCU MARIANA,  
Proiectant general: S.C. PRO URBAN S.R.L.

**Proprietar/Dezvoltator:** POPESCU MARIANA;

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

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** S.C. PRO URBAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură  
RUR, arh. ȘERBAN Elvira, pr. nr. 16/2022

**Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:**

- la nord – terenuri proprietate privată, identificate prin C.F. nr. 363667, 363668 – Arad (P.U.Z. “Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit” aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 261/2011;
- la vest – drum pământ, identificat prin C.F. nr. 339888 – Arad, terenuri proprietate privată, identificate prin C.F. nr. 339884, 339876 - Arad;
- la est – strada Măslinului și terenuri agricole în intravilan reglementate pentru zonă rezidențială prin PUZ "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", aprobat prin HCLM 261/2011, identificate prin C.F. nr. 348633, 348632 - Arad;
- la sud – teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 339816 – Arad.

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

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone rezidențiale.

**Funcțiunea dominantă: zonă de locuit**

**Utilizare funcțională**

Locuință unifamilială;

### **Utilități admise**

-clădiri de locuit și spații comerciale, birouri, cabinete medicale;

### **Utilități admise cu condiții**

-anexe (filigorie, magazine – unelte de grădinărit) cu condiția respectării zonei de construibilitate și P.O.T-ului stabilit prin documentație, cât și amplasarea în limita zonei edificabile.

### **Utilități interzise**

-orice construcție care nu a fost prevăzută în documentația de urbanism  
-orice activitate care creează discomfort urban și perturbă funcțiunea de locuire.

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

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

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

- Parter, Hmax cornișă = 4,00 m și Hmax coamă = 7,50 m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 35680/20.12.2023, care prevede înălțimea maximă a obiectivului de 7,50 m, respectiv cota absolută maximă de 117,71 m (110,21 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +7,50 m înălțimea maximă a construcției).

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

-față de aliniamentul stradal: min. 1,95 m ÷ max. 2,53 m  
-față de limitele laterale ale parcelei: la min. 0,00 m față de limita laterală sud și min. 0,70 m față de limita laterală nord;  
-față de limita posterioară a parcelei: la min. 15,92 m ÷ max. 16,49 m.

### **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 /2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Suprafața minimă a zonei verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 35,00% din suprafața parcelei.

### **Parcaje:**

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

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 5.

Parcarea este asigurată integral pe lot pentru 2 autovehicule (se propune un garaj și un loc de parcare), conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare, pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Mun. Arad, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187 din 28 martie 2024.

### **Circulații și accesuri:**

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.

Accesul pe teren se va face din strada Castor, având o lățime de 3,50 m.

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.

#### **Parcelarea:**

Nu este cazul.

**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 rezidențiale predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona rezidențială, 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 zonei 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 03.09.2024 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. 270 din 09.02.2022, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,  
arh. Ioana Bărbătei

Consilier,  
ing. Laurențiu Florescu

PMA-A5-14

**PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD**  
**ARHITECT SEF**  
**DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ**  
**SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE**  
NR. 79446 /A5/\_\_\_\_\_

**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 – Casă de locuit parter și garaj**

Proprietari/dezvoltatori: Popescu Mariana

Amplasament - municipiul Arad, str.Castor nr.68, CF 339726 Arad

Proiectant general – SC PRO URBAN SRL, arh RUR Elvira Șerban, proiect nr.16

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 dezbătă 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. 34137/27.04.2022, 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 17.05.2022;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **17.05.2022** pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **17.05.2022-31.05.2022** 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.98505/21.12.2022, 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 02.02.2023;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 02.02.2023 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 02.02.2023-16.02.2023 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 identificate cu CF 339733, CF 342209, CF 339739, CF 339734, CF 339725, CF 342210, 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 persoana.

## **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		25.11.2024