

H O T Ă R Ă R E A Nr. _____
din _____ 2025
privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție:
„CONSTRUIRE CASĂ ȘI GARAJ”
județul Arad, municipiul Arad, Intravilan, Cartier Grădiște, Str. Privighetoarei, Nr. 83/A,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 339930 - Arad
Proprietari/Dezvoltatori: BUGLEA Iustin-Constantin și BUGLEA Gabriela-Daniela
proiectant general: S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 64957 / 16.07.2025,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 53541 / A5 / 16.07.2025, 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. 64956 / 16.07.2025 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. 24 / 16.07.2025,

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
H O T Ă R Ă R E:

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investiție: „CONSTRUIRE CASĂ ȘI GARAJ”, Județul Arad, Municipiul Arad, Intravilan, Cartier Grădiște, Str. Privighetoarei,

Nr. 83/A, pe parcela identificată prin C.F. nr. 339930 - Arad, ce propune reglementarea unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață totală de **1.500,00 mp**, conform documentației din *anexele 1* (cu anexele 1.1. - 1.3) și 2 (cu anexele 2.1. – 2.7), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

Anexa 1 – Parte scrisă

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

Anexa 2 – Parte desenată

- 2.1. Încadrare în zonă
- 2.2. Situația existentă
- 2.3. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională
- 2.4. Reglementări edilitare
- 2.5. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.6. Posibilități de mobilare, Ilustrare urbanistică
- 2.7. Studiu de cvartal

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

2.1. Proprietari/Dezvoltatori: BUGLEA Iustin-Constantin și BUGLEA Gabriela-Daniela.

2.2. Proiectant general: : S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Mircea ȘOIMA, pr. nr. 264/2024.

2.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare are suprafața de **1.500,00 mp**, se identifică prin **C.F. Nr. 339930 – Arad**, are categoria de folosință de **teren arabil în intravilan**, și reprezintă proprietatea privată a soților BUGLEA Iustin-Constantin și BUGLEA Gabriela-Daniela.

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

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

2.6. Investitorii au 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. Proprietarii/dezvoltatorii zonei cu funcțiune rezidențială predau 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 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 Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 53541 / A5 / 16.07.2025, 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 beneficiarii BUGLEA Iustin-Constantin și BUGLEA Gabriela-Daniela, și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„CONSTRUIRE CASĂ ȘI GARAJ”

Jud. Arad, Mun. Arad, Intravilan, Cart. Grădiște, Str. Privighetoarei, Nr. 83/A,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 339930 - Arad

Proprietari/Dezvoltatori: BUGLEA Iustin-Constantin și BUGLEA Gabriela-Daniela
Proiectant general: S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: **BUGLEA Iustin-Constantin și BUGLEA Gabriela-Daniela;**
- Proiectant general: **S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.**, specialist cu drept de semnătură RUR, arh. **Mircea ȘOIMA**, pr. nr. **264/2024;**

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 49820 din 30.05.2025, precum și completările solicitate depuse cu adresa nr. 60130 / 02.07.2025 de către S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.;

- raportul de specialitate nr. 64956 / A5 / 16.07.2025 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;

- raportul informării și consultării publicului nr. 53541 / A5 / 16.07.2025, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;

- avizul tehnic nr. 24 / 16.07.2025 al Arhitectului-Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1228 din 31.07.2024, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcela propusă pentru refuncționalizare are suprafața de **1.500,00 mp**, este identificată prin **C.F. Nr. 339930 – Arad**, are categoria de folosință de **teren arabil în intravilan**, și reprezintă proprietatea privată a soților BUGLEA Iustin-Constantin și BUGLEA Gabriela-Daniela.

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

„CONSTRUIRE CASĂ ȘI GARAJ” Jud. Arad, Mun. Arad, Intravilan, Cart. Grădiște, Str. Privighetoarei, Nr. 83/A, pe parcela identificată prin C.F. nr. 339930 - Arad

Schimbări preconizate și rezultate așteptate:

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent: „CONSTRUIRE CASĂ ȘI GARAJ” Jud. Arad, Mun. Arad, Intravilan, Cart. Grădiște, Str. Privighetoarei, Nr. 83/A, pe parcela identificată prin C.F. nr. 339930 - Arad, se propune reglementarea unei zone cu funcțiunea de **locuire unifamilială**, măsurând o suprafață totală de **1.500,00 mp**.

Principalii indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40,00%
- C.U.T. maxim: 1,20

Regimul de înălțime maxim propus:

- Regim de înălțime maxim S/D+P+1E+M
- H maxim la coamă: 12,00 m

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 8966/23.05.2025, care prevede înălțimea maximă a obiectivului de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 121,85 m (109,85 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +12,00 m înălțimea maximă a construcțiilor).

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.) - „CONSTRUIRE CASĂ P+M ȘI GARAJ ” Jud. Arad, Mun. Arad, Intravilan, Cart. Grădiște, Str. Privighetoarei, Nr. 83/A, pe parcela identificată prin C.F. nr. 339930 - Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p.PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazăr Faur

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și

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

„CONSTRUIRE CASĂ ȘI GARAJ”

Jud. Arad, Mun. Arad, Intravilan, Cart. Grădiște, Str. Privighetoarei, Nr. 83/A,

pe parcela identificată prin C.F. nr. 339930 - Arad

Proprietari/Dezvoltatori: BUGLEA Iustin-Constantin și BUGLEA Gabriela-Daniela

Proiectant general: S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: **BUGLEA Iustin-Constantin și BUGLEA Gabriela-Daniela;**
- Proiectant general: **S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.**, specialist cu drept de semnătură RUR, arh. **Mircea ȘOIMA**, pr. nr. **264/2024;**

Încadrarea în localitate

Amplasamentul vizat de prezenta documentație de urbanism se află în partea nordică a **Intravilanului Municipiului Arad**, în Cartierul Grădiște, și se constituie dintr-o singură parcelă de formă patrulateră cu două fronturi stradale.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare are suprafața de **1.500,00 mp**, este identificată prin **C.F. Nr. 339930 – Arad**, are categoria de folosință de **teren arabil în intravilan**, și reprezintă proprietatea privată a soților BUGLEA Iustin-Constantin și BUGLEA Gabriela-Daniela.

Situația existentă

Conform **P.U.G. ARAD** cu valabilitate prelungită prin HCLM Arad 588 din 2023, incinta studiată este nereglementată din punct de vedere urbanistic, cu interdicție temporară de construire până la întomire P.U.Z. sau P.U.D..

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **La Nord-est:** drum de exploatare De 1797/105, identificat prin C.F. nr. 340100-Arad, respectiv de teren proprietate privată identificat prin C.F. nr. 339993 - Arad;
- **La Sud-est:** str. Privighetoarei, identificată prin C.F. nr. 340049 – Arad, respectiv de terenuri identificate prin C.F. nr. 339877 proprietate a UAT Arad și 339898 – Arad proprietate privată;
- **La Sud-vest:** teren proprietate privată identificat prin C.F. nr. 339910 - Arad;
- **La Nord-vest:** teren proprietate privată identificat prin C.F. nr. 339949 - Arad;

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent: „CONSTRUIRE CASĂ ȘI GARAJ” Jud. Arad, Mun. Arad, Intravilan, Cart. Grădiște, Str. Privighetoarei, Nr. 83/A, pe parcela identificată prin C.F. nr. 339930 - Arad, se propune reglementarea unei zone cu funcțiunea de **locuire unifamilială**, măsurând o suprafață totală de **1.500,00 mp**.

Funcțiune dominantă: zonă rezidențială (locuire unifamilială)

Utilizare funcțională: În cadrul incintei s-a stabilit o singură subunitate funcțională

Li – locuință individuală

Utilizări permise: Clădiri destinate funcțiunii de locuire individuală, cu funcțiuni conexe și complementare acestora (anexe gospodărești, garaj, foisor, pergole etc, alei pietonale și carosabile, spațiu verde, dotări tehnico-edilitare).

Utilizări permise cu condiții: Nu este cazul.

Utilizări interzise: Activități ce generează zgomot, vibrații, noxe, miros neplăcut sau alte tipuri de poluare. Clădiri destinate funcțiunilor: industrie, depozitare, ateliere diverse, agrozootehnice, sau alte activități ce nu se încadrează în caracterul rezidențial al zonei.

Funcțiuni complementare: anexe gospodărești, garaj, foisor, pergole etc, alei pietonale și carosabile, spațiu verde, dotări tehnico-edilitare.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40,00%
- C.U.T. maxim: 1,20

Regimul de înălțime maxim propus:

- Regim de înălțime maxim S/D+P+1E+M
- H maxim la coamă: 12,00 m

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 8966/23.05.2025, care prevede înălțimea maximă a obiectivului de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 121,85 m (109,85 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +12,00 m înălțimea maximă construcției).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- **Front stradal** – se impune retragere de 5 m a clădirii – locuința. Este permisă amplasarea în afara zonei edificabile a garajelor, carport cu condiția ca acestea să nu depășească 1/3 din lățimea parcelei, să aibă regim de înălțime parter, înălțimea maximă la cornisa 3.5m, coama 5 m, precum și a dotărilor tehnico-edilitare, amenajări aferente cailor de comunicații și acceselor.
- **Lateral stânga și dreapta** – se va respecta o retragere a construcțiilor cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.
- **Limita posterioară** – se va respecta o retragere de 5 m față de limita de proprietate. Este permisă amplasarea în afara zonei edificabile de pe latura posterioară a lotului a anexelor gospodărești (terase, pergole, filigorii, magazine, piscine, etc) cu condiția ca acestea să nu depășească 1/2 din lățimea parcelei, să aibă regim de înălțime parter, înălțime maximă la cornisa 3.5m, coama 5m.

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.

Circulații și accesuri, deservirea rutieră a incintei studiate:

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 carosabil în incinta reglementată se va face din drumul de exploatare înscris în CF nr. 340049 - Arad aflat în continuarea străzii Privighetoarei, unde se va realiza un acces cu lățimea maximă de 3.50 m pentru autoturisme.

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.

Parcări:

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.

Numărul minim de locuri de parcare se va asigura în funcție de destinația construcției, conform Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad aprobat prin H.C.L.M. nr. 187/2024.

Parcelări:

Nu este permisă parcelarea ulterioară a lotului reglementat prin prezentul PUZ.

Utilități:

Se va face racordarea la rețelele de utilități 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.

Proprietarii/Dezvoltatorii 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. **1228** din **31.07.2024**, 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.	Organe centrale/teritoriale interesate	Număr și dată aviz	Valabilitate aviz
1	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	7606/28.04.2025	-
2	Comisia de eliberare a autorizației de acces la drum public	22464/Z1/18.03.2025	-
3	Comisia de Sistematizarea Circulației	53968/Z1/01.07.2025	-
4	I.P.J. Arad – Serviciul Rutier	289.831/13.03.2025	13.03.2026
5	I.S.U. „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1.122.457/19.03.2025	-
6	I.S.U. „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1.122.456/19.03.2025	-
7	O.C.P.I. Arad	751/2025	-
8	Compania de Apă Arad S.A.	6874/24.03.2025	-
9	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	8966/23.05.2025	23.05.2026
10	Rețele Electrice România S.A.	26254106/24.04.2025	31.07.2026
11	Delgaz Grid S.A.	214961685/13.03.2025	13.03.2026

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 10.06.2025 s-a emis Avizul Tehnic nr. 24 / 16.07.2025 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 Bărbătei		
Elaborat	Consilier	Arh. Virgil Toma		

VIZA JURIDICĂ
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către **BUGLEA Iustin-Constantin** şi **BUGLEA Gabriela-Daniela** cu domiciliul în Jud. Arad, Mun. Arad, Strada Horia, Nr. 9, Corp A, Et. 1, Ap. 5, înregistrată cu nr. 49820 din 30.05.2025, cât şi a completărilor solicitate depuse cu adresa nr. 60130 / 02.07.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 24 din 16.07.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„CONSTRUIRE CASĂ ŞI GARAJ”

Jud. Arad, Mun. Arad, Intravilan, Cart. Grădişte, Str. Privighetoarei, Nr. 83/A,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 339930 - Arad
Proprietari/Dezvoltatori: BUGLEA Iustin-Constantin şi BUGLEA Gabriela-Daniela
Proiectant general: S.C. STUDIO M ŞOIMA S.R.L.

Proprietari/Dezvoltatori: BUGLEA Iustin-Constantin şi BUGLEA Gabriela-Daniela;
Proiectant general: S.C. STUDIO M ŞOIMA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh.
Mircea ŞOIMA, pr. nr. 264/2024;

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:

- **La Nord-est:** drum de exploatare De 1797/105, identificat prin C.F. nr. 340100-Arad, respectiv de teren proprietate privată identificat prin C.F. nr. 339993 - Arad;
- **La Sud-est:** str. Privighetoarei, identificată prin C.F. nr. 340049 – Arad, respectiv de terenuri identificate prin C.F. nr. 339877 proprietate a UAT Arad şi 339898 – Arad proprietate privată;
- **La Sud-vest:** teren proprietate privată identificat prin C.F. nr. 339910 - Arad;
- **La Nord-vest:** teren proprietate privată identificat prin C.F. nr. 339949 - Arad;

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

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent: „CONSTRUIRE CASĂ ŞI GARAJ” Jud. Arad, Mun. Arad, Intravilan, Cart. Grădişte, Str. Privighetoarei, Nr. 83/A, pe parcela identificată prin C.F. nr. 339930 - Arad, se propune reglementarea unei zone cu funcţiunea de **locuire unifamilială**, măsurând o suprafaţă totală de **1.500,00 mp**.

Funcțiune dominantă: zonă rezidențială (locuire unifamilială)

Utilizare funcțională: În cadrul incintei s-a stabilit o singură subunitate funcțională

Li – locuință individuală

Utilizări permise: Clădiri destinate funcțiunii de locuire individuală, cu funcțiuni conexe și complementare acestora (anexe gospodărești, garaj, foisor, pergole etc, alei pietonale și carosabile, spațiu verde, dotări tehnico-edilitare).

Utilizări permise cu condiții: Nu este cazul.

Utilizări interzise: Activități ce generează zgomot, vibrații, noxe, miros neplăcut sau alte tipuri de poluare. Clădiri destinate funcțiunilor: industrie, depozitare, ateliere diverse, agrozootehnice, sau alte activități ce nu se încadrează în caracterul rezidențial al zonei.

Funcțiuni complementare: anexe gospodărești, garaj, foisor, pergole etc, alei pietonale și carosabile, spațiu verde, dotări tehnico-edilitare.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40,00%
- C.U.T. maxim: 1,20

Regimul de înălțime maxim propus:

- Regim de înălțime maxim S/D+P+1E+M
- H maxim la coamă: 12,00 m

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 8966/23.05.2025, care prevede înălțimea maximă a obiectivului de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 121,85 m (109,85 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +12,00 m înălțimea maximă construcției).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- **Front stradal** – se impune retragere de 5 m a clădirii – locuința. Este permisă amplasarea în afara zonei edificabile a garajelor, carport cu condiția ca acestea să nu depășească 1/3 din lățimea parcelei, să aibă regim de înălțime parter, înălțimea maximă la cornișă 3.5m, coama 5 m, precum și a dotărilor tehnico-edilitare, amenajări aferente căilor de comunicații și acceselor.
- **Lateral stânga și dreapta** – se va respecta o retragere a construcțiilor cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.
- **Limita posterioară** – se va respecta o retragere de 5 m față de limita de proprietate. Este permisă amplasarea în afara zonei edificabile de pe latura posterioară a lotului a anexelor gospodărești (terase, pergole, filigorii, magazine, piscine, etc) cu condiția ca aceasta să nu depășească 1/2 din lățimea parcelei, să aibă regim de înălțime parter, înălțime maximă la cornișă 3.5m, coama 5m.

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.

Circulații și accesuri, deservirea rutieră a incintei studiate:

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 carosabil în incinta reglementată se va face din drumul de exploatare înscris în CF nr. 340049 - Arad aflat în continuarea străzii Privighetoarei, unde se va realiza un acces cu lățimea maximă de 3.50 m pentru autoturisme.

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.

Parcări:

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.

Numărul minim de locuri de parcare se va asigura în funcție de destinația construcției, conform Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad aprobat prin H.C.L.M. nr. 187/2024.

Parcelări:

Nu este permisă parcelarea ulterioară a lotului reglementat prin prezentul PUZ.

Utilități:

Se va face racordarea la rețelele de utilități 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 emitere 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.

Proprietarii/Dezvoltatorii 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.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 10.06.2025 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[^]3), 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. 1228 din 31.07.2024, emis de Primarul Municipiului Arad.

Arhitect Șef,
arh. Emilian-Sorin Ciurariu

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbăței

Consilier,
arh. Virgil N. Toma

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
NR.53541/A5/16.07.2025

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 casă P+M și garaj

Proprietari/dezvoltatori: Buglea Iustin Constantin și Buglea Gabriela Daniela
Amplasament - municipiul Arad, Privighetoarei nr.83A, CF 339930 Arad
Proiectant general – SC STUDIO M ȘOIMA SRL, arh. RUR Șoima Mircea, proiect nr. 264/2024
Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul

1.Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:

La etapa 1 - intenția de elaborare a documentației P.U.Z. și R.L.U.

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 85644/10.10.2024 și completările depuse cu nr. 89440/24.10.2024, 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 în data de 28.10.2024;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 28.10.2024 pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 28.10.2024-06.11.2024 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. 16501/24.02.2025, 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 și afișare la sediu în data de 10.03.2025;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 10.03.2025 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 10.03.2025-24.03.2025 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 proprietarii imobilelor identificate cu CF 339949, CF 339910, CF 339993, CF 339898, CF 339877, CF 339928, CF 339926, CF 340100, CF 339912, CF 340049 DIRECȚIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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

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

Nu au fost înregistrate sesizări.

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

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
	Sef serviciu	Arh.Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		01.07.2025