

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 ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”
Jud. Arad, Mun. Arad, Intravilan, Str. Agricultorilor, Nr. 12,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 352587 – Arad
Proprietar/Dezvoltator: S.C. RIG HOME S.R.L.
Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 15496 / 20.02.2025, cât și Referatul de aprobare nr. 9313 / A5 / 04.02.2025, privind demararea procedurii de transparență decizională;

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 99894 / A5 / 04.02.2025, 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. 15493 / 20.02.2025 al Arhitectului – Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal, cât și raportul nr. 9309 / A5 / 04.02.2025, privind demararea procedurii de transparență decizională al Arhitectului – Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;

Văzând Avizul tehnic al Arhitectului – Șef nr. 8 / 20.02.2025,

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 ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, Mun. Arad, Intravilan, Str.

Agricultorilor, Nr. 12, pe parcela identificată prin C.F. nr. 352587 – Arad, ce propune reglementarea unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață de 10.401,00 mp, conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.3) și *2* (cu anexele 2.1.- 2.10.), 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 teritoriu
- 2.2. Situația existentă
- 2.3. Reglementări urbanistice – Zonificare
- 2.4. Reglementări urbanistice – Plan parcelar propus
- 2.5. Propunere mobilare
- 2.6. Reglementări – Echipare edilitară
- 2.7. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.8. Ilustrații urbanistice
- 2.9. Propuneri de ilustrare urbanistică a zonei studiate
- 2.10. Plan de situație lucrări rutiere, Plan de încadrare în zonă, Profil transversal tip A-A, B-B

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

- 2.1. Proprietar/Dezvoltator: S.C. RIG HOME S.R.L.;
- 2.2. S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe SECULICI, pr. nr. 592/2024.

2.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare, este identificată prin C.F. nr. 352587 – Arad, amplasată în partea de nord-vest a Municipiului Arad, măsoară o suprafață de 10.401,00 mp, are categoria de folosință de curți construcții în intravilan, proprietar S.C. RIG HOME S.R.L..

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

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

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

2.7. Proprietarul/dezvoltatorul zonei 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 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. 99894 / A5 / 04.02.2025, 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 beneficiarul S.C. RIG HOME S.R.L., și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

Art. 6 Prezenta hotărâre se comunică prin grija Arhitectului-Șef – Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, în termen de 15 zile după aprobarea de către consiliul local, Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportul 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 ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”
Intravilan Mun. Arad, Jud. Arad, Str. Agricultorilor, nr. 12,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 352587 - Arad
Proprietar/Dezvoltator: S.C. RIG HOME S.R.L.
Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. RIG HOME S.R.L.;
- Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe SECULICI, pr. nr. 592/2024;

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 92902 din 05.11.2024, cât și a completărilor solicitate depuse cu adresa nr. 13905 / 17.02.2025, de către S.C. RIG HOME S.R.L. ;
- referatul de aprobare nr. 9313 / A5 / 04.02.2025, privind demararea procedurii de transparență decizională;
- raportul nr. 9309 / A5 / 04.02.2025, privind demararea procedurii de transparență decizională al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- raportul de specialitate nr. 15493 / A5 / 20.02.2025 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. 99894 / A5 / 04.02.2025, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;
- avizul tehnic nr. 8 / 20.02.2025 al Arhitectului-Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1848 din 07.12.2023, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 352587 – Arad, amplasată în partea de nord-vest a Municipiului Arad, măsoară o suprafață de 10.401,00 mp, categoria de folosință curți construcții în intravilan cu drept de proprietate privată a S.C. RIG HOME S.R.L..

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

„CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” Mun. Arad, Intravilan, Str. Agricultorilor, nr. 12, pe parcela identificată prin C.F. nr. 352587 – Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate:

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent: „CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, Mun. Arad, Intravilan, Str. Agricultorilor, nr. 12, pe parcela identificată prin C.F. nr. 352587 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață de 10.401,00 mp.

Principali indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40,00%
- C.U.T. maxim: 1,5

Regimul de înălțime maxim propus:

- Regim de înălțime maxim P+2E+M
- H maxim: 12,50 m

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 33171/31.01.2025, care prevede înălțimea maximă a zonelor edificabile de 12,50 m, respectiv cota absolută maximă de 123,38 m (110,88 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +12,50 m înălțimea maximă a zonelor edificabile).

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 ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, Mun. Arad, Intravilan, Str. Agricultorilor, nr. 12, pe parcela identificată prin C.F. nr. 352587 – 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 ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”

Jud. Arad, Mun. Arad, Intravilan, Str. Agricultorilor, Nr. 12,

pe parcela identificată prin C.F. nr. 352587 - Arad

Proprietar/Dezvoltator: S.C. RIG HOME S.R.L.

Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. RIG HOME S.R.L.;

- Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe SECULICI, pr. nr. 592/2024;

Încadrarea în localitate

Terenul este situat în partea nordică a intravilanului Municipiului Arad, pe Str. Agricultorilor la Nr. 12, și se constituie dintr-o singură parcelă de formă triunghiulară.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare are suprafața de 10.401 mp, este identificată prin C.F. nr. 352587 - Arad și reprezintă proprietatea privată a S.C. RIG HOME S.R.L., având categoria de folosință de curți construcții în intravilan.

Situația existentă

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. 588/2023, amplasamentul este definit ca fiind parte din U.T.R. 54, subzonele Ppp54b – predele de protecție și In54c – unități industriale și spații de depozitare.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la Nord-Est – terenuri proprietăți private – locuire unifamilială, identificate prin numerele administrative 55,57 (C.F. nr. 353588 – Arad), 59, 61, 63, 65, 67 (C.F. nr. 331336 – Arad), 69, 71 (C.F. nr. 343820 – Arad), 73, 75, 77, 79/A, de pe Strada Livezilor;
- la Vest – strada Agricultorilor, identificată prin C.F. nr. 355588 – Arad;
- la Sud – terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 302739, nr. 314232 – Arad, respectiv numărul administrativ 2, de pe strada Agricultorilor;

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcela identificată prin C.F. nr. 352587 - Arad, în vederea dezvoltării unei zone preponderent rezidențiale.

- **Funcțiunea dominantă:** zonă rezidențială unifamilială (locuințe individuale, înșiruite, cuplate).

Unități:

Z1 – Li - Zonă rezidențială unifamilială

- Liz (locuințe individuale izolate) ;
- Lii (locuințe înșiruite) ;
- Lic (locuințe cuplate) ;

Subunități:

- Ted – tehnico edilitare;
- Cc – căi de comunicație carosabile pentru mașini;
- Cci – Platforme auto și pietonale de incintă;
- Cp – căi de comunicație pietonale;
- P – platforme parcaje amenajate la sol;
- Pv – parcaje vizitatori;
- Sp – Spații verzi plantate;
- Spa – Spații verzi de aliniament;
- Spi – Spații verzi amenajate la sol în incintă;

• Funcțiuni complementare, admise ale zonei:

- unități comerț cu amănuntul;
- servicii - birouri specializate - diverse profesii (ex.: consultanță, birouri notariale, spații administrative e.t.c.);
- servicii medicale - clinici;
- servicii învățământ (grădinițe, servicii after-school, diverse cursuri / instruirii);
- locuri de joacă, spații verzi amenajate;
- spații de protecție și aliniament în incinte;
- accese pietonale, carosabile, parcaje;
- platforme circulații auto și pietonale în incinte;
- construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate.

• Funcțiuni permise cu condiții

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole;
- Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ: Construcții cu funcțiuni menționate în R.L.U., care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin această documentație (POT = 40%, CUT = 1,5, regim de înălțime P+2E+M, înălțimea maximă a construcției la cornișă 10,00 m).

• Funcțiuni interzise:

- Servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
- Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
- Funcțiunii de depozitare deșeuri;
- Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
- Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014.

• Interdicții temporare de construire: nu este cazul.**Indicatori urbanistici maximi propuși:**

- P.O.T. maxim: 40,00%
- C.U.T. maxim: 1,5

Regimul de înălțime maxim propus:

- Regim de înălțime maxim P+2E+M
- H maxim: 12,50 m

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 33171/31.01.2025, care prevede înălțimea maximă a zonelor edificabile de 12,50 m, respectiv cota absolută maximă de 123,38 m (110,88 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +12,50 m înălțimea maximă a zonelor edificabile).

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

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

Se vor respecta următoarele distanțe minime privind amplasarea construcțiilor pe teren:

Față de limita de proprietate de la drum se va realiza o retragere de minim 6,00 m, cu admiterea construirii pe limita în proporție de maxim 1/2 din front (garaj, acces protejat).

Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 2,00 m respectiv 3,00 m.

Față de limitele de proprietate laterale se va respecta o retragere de minim 2,00 m (se admite construirea în sistem cuplat sau înșiruit pe limita laterală de proprietate).

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.

Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția, sub aspectul stabilității.

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ în exteriorul clădirii – minim 35% din suprafața parcelei.

Suprafața de spațiu verde amenajat se va calcula ponderat în raport cu funcțiunile alese pe teren în momentul realizării Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construire.

Circulații și accese, deservirea rutiera a incintei studiate:

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

Accesul la parcelele nou propuse se va realiza de pe strada Agricultorilor cât și din drumul de incintă propus, care va avea un profil stradal de 12,00 m, va fi alcătuit din două benzi de circulație (2 x 3,50 m), spații verzi cu lățimea de 2 x 1,00 m, trotuare cu lățimea de 2 x 1,50 m. Acesta va fi racordat la str. Agricultorilor cu raze circulare de R=6,00 m, astfel rezultând o intersecție tip „T”.

În incinta fiecărui lot se vor realiza: platforme, parcaje, spații verzi și trotuare.

Circulația autovehiculelor se va organiza prin amenajări constructive și marcaje speciale astfel încât să se asigure: acces direct, accesul facil al autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la obiectivele din incintă.

Accesele prevăzute spre noile parcele rezultate după reparcelare se vor racorda direct la str. Agricultorilor prin raze circulare R = 3,00 m și vor avea o lățime de 3,50 m, asigurând și accesul pietonal spre parcele, cât și din strada cu un profil de 12,00 m nou propusă.

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

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul

drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

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.

Se va asigura un număr de 32 locuri pentru parcare (două locuri pe fiecare parcelă aferentă unei locuințe cu suprafața utilă mai mare de 120 mp), la care se vor adăuga 4 locuri de parcare reprezentând un spor de 25% pentru vizitatori.

Parcelări:

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legate de igienă și de protecția mediului.

Conform propunerii de parcelare vor rezulta un număr de 18 loturi și anume:

- Lot 1 s= 507,075 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 2 s= 419,822 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 3 s= 435,693 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 4 s= 419,942 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 5 s= 446,785 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 6 s= 575,149 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 7 s= 687,250 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 8 s= 562,475 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 9 s= 476,564 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 10 s= 324,164 mp (Sp)
- Lot 11 s= 1.021,600 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 12 s= 406,742 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 13 s= 466,679 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 14 s= 492,926 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 15 s= 509,690 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 16 s= 557,619 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 17 s= 420,000 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 18 s= 1.670,825 mp (Cc, Pv)

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.

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.

Prezenta documentație este întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 1848 din 07.12.2023, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt	Organe centrale/teritoriale interesate	Număr și dată aviz	Valabilitate aviz
1	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	18950/04.11.2024	-
2	Comisia de Sistematizarea Circulației	99779Z1/11.02.2025	-
3	Comisia de eliberare autorizației de acces la drumul	80856/Z1/02.10.2024	-
4	I.P.J. Arad – Serviciul Rutier	161.447/07.10.2024	07.10.2025
5	I.S.U. „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1 923 354/17.10.2024	-
6	I.S.U. „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1 923 355/17.10.2024	-
8	O.C.P.I. Arad	2345/17.09.2024	-
9	D.S.P. Județul Arad	448/03.10.2024	-
10	Compania de Apă Arad S.A.	26721/14.10.2024	-

11	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	33171/31.01.2025	31.01.2026
12	Rețele Electrice Banat S.A.	24833239/07.10.2024	07.12.2025
13	Delgaz Grid S.A.	214791113/27.09.2024	27.09.2025
14	Orange Romania Communications S.A. S.C. PROTELCO S.A. - Condiții tehnice și speciale	AFO 125199/14509/ 13280/01.10.2024	01.10.2025

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 12.11.2024 s-a emis Avizul Tehnic nr. 8 / 20.02.2025 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		18.02.2025

VIZA JURIDICĂ
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către S.C. RIG HOME S.R.L. cu sediul în Jud. ARAD, Com. Livada, Sat. Sânleani, Nr. 720, înregistrată cu nr. 92902 din 05.11.2024, cât și a completărilor solicitate depuse cu adresa nr. 13905/17.02.2025 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 8 din 20.02.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”
Jud. Arad, Mun. Arad, Intravilan, Str. Agricultorilor, Nr. 12,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 352587 - Arad
Proprietar/Dezvoltator: S.C. RIG HOME S.R.L.
Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Proprietar/Dezvoltator: S.C. RIG HOME S.R.L.;

Proiectant: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe SECULICI, pr. nr. 592/2024;

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la Nord-Est** – terenuri proprietăți private – locuire unifamilială, identificate prin numerele administrative 55,57 (C.F. nr. 353588 – Arad), 59, 61, 63, 65, 67 (C.F. nr. 331336 – Arad), 69, 71 (C.F. nr. 343820 – Arad), 73, 75, 77, 79/A, de pe Strada Livezilor;
- **la Vest** – strada Agricultorilor, identificată prin C.F. nr. 355588 – Arad;
- **la Sud** – terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 302739, nr. 314232 – Arad, respectiv numărul administrativ 2, de pe strada Agricultorilor;

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, măsurând o suprafață de 10.401,00 mp.

Zonă funcțională principală (dominantă): zonă rezidențială unifamilială (locuințe individuale, înșiruite, cuplate).

Unități:

Z1 – Li - Zonă rezidențială unifamilială

- Liz (locuințe individuale izolate) ;
- Lii (locuințe înșiruite) ;
- Lic (locuințe cuplate) ;

Subunități:

- Ted – tehnico edilitare;
- Cc – căi de comunicație carosabile pentru mașini;
- Cci – Platforme auto și pietonale de incintă;
- Cp – căi de comunicație pietonale;
- P – platforme parcaje amenajate la sol;
- Pv – parcaje vizitatori;
- Sp – Spații verzi plantate;
- Spa – Spații verzi de aliniament;
- Spi – Spații verzi amenajate la sol în incintă;

Funcțiuni complementare, admise ale zonei:

- unități comerț cu amănuntul;
- servicii - birouri specializate - diverse profesii (ex.: consultanță, birouri notariale, spații administrative e.t.c.);
- servicii medicale - clinici;
- servicii învățământ (grădinițe, servicii after-school, diverse cursuri / instruirii);
- locuri de joacă, spații verzi amenajate;
- spații de protecție și aliniament în incinte;
- accese pietonale, carosabile, parcaje;
- platforme circulații auto și pietonale în incinte;
- construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate.

Funcțiuni permise cu condiții

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole;
- Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ: Construcții cu funcțiuni menționate în R.L.U., care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin această documentație (POT = 40%, CUT = 1,5, regim de înălțime P+2E+M, înălțimea maximă a construcției la cornișă 10,00m).

Funcțiuni interzise:

- Servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
- Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
- Funcțiunii de depozitare deșeuri;
- Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
- Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014.

Interdicții temporare de construire: nu este cazul.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40,00%

- C.U.T. maxim: 1,5

Regimul de înălțime maxim propus:

- Regim de înălțime maxim P+2E+M
- Hmaxim: 12,50 m

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 33171/31.01.2025, care prevede înălțimea maximă a zonelor edificabile de 12,50 m, respectiv cota absolută maximă de 123,38 m (110,88 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +12,50 m înălțimea maximă a zonelor edificabile).

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

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

Se vor respecta următoarele distanțe minime privind amplasarea construcțiilor pe teren:

Față de limita de proprietate de la drum se va realiza o retragere de minim 6,00 m, cu admiterea construirii pe limita în proporție de maxim 1/2 din front (garaj, acces protejat).

Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 2,00 m respectiv 3,00 m.

Față de limitele de proprietate laterale se va respecta o retragere de minim 2,00 m (se admite construirea în sistem cuplat sau înșiruit pe limita laterală de proprietate).

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.

Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția, sub aspectul stabilității.

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ în exteriorul clădirii – minim 35% din suprafața parcelei.

Suprafața de spațiu verde amenajat se va calcula ponderat în raport cu funcțiunile alese pe teren în momentul realizării Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construire.

Circulații și accese, deservirea rutiera a incintei studiate:

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

Accesul la parcelele nou propuse se va realiza de pe strada Agricultorilor cât și din drumul de incintă propus, care va avea un profil stradal de 12,00 m, va fi alcătuit din două benzi de circulație (2 x 3,50 m), spații verzi cu lățimea de 2 x 1,00 m, trotuare cu lățimea de 2 x 1,50 m. Acesta va fi racordat la str. Agricultorilor cu raze circulare de $R = 6,00$ m, astfel rezultând o intersecție tip „T”.

În incinta fiecărui lot se vor realiza: platforme, parcaje, spații verzi și trotuare.

Circulația autovehiculelor se va organiza prin amenajări constructive și marcaje speciale astfel încât să se asigure: acces direct, accesul facil al autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la obiectivele din incintă.

Accesele prevăzute spre noile parcele rezultate după reparcelare se vor racorda direct la str. Agricultorilor prin raze circulare $R = 3,00$ m și vor avea o lățime de 3,50 m, asigurând și accesul pietonal spre parcele, cât și din strada cu un profil de 12,00 m nou propusă.

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

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

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.

Se va asigura un număr de 32 locuri pentru parcare (două locuri pe fiecare parcelă aferentă unei locuințe cu suprafața utilă mai mare de 120 mp), la care se vor adăuga 4 locuri de parcare reprezentând un spor de 25% pentru vizitatori.

Parcelări:

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legate de igienă și de protecția mediului.

Conform propunerii de parcelare vor rezulta un număr de 18 loturi și anume:

- Lot 1 s= 507,075 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 2 s= 419,822 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 3 s= 435,693 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 4 s= 419,942 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 5 s= 446,785 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 6 s= 575,149 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 7 s= 687,250 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 8 s= 562,475 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 9 s= 476,564 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 10 s= 324,164 mp (Sp)
- Lot 11 s= 1.021,600 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 12 s= 406,742 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 13 s= 466,679 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 14 s= 492,926 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 15 s= 509,690 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 16 s= 557,619 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 17 s= 420,000 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 18 s= 1.670,825 mp (Cc, Pv)

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 bransamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22 lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Proprietarul/Dezvoltatorul zonei 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 12.11.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1[^]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. 1848 din 07.12.2023, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbăței

Consilier,
arh. Virgil N. Toma

PMA-A5-14

REFERAT DE APROBARE

privind demararea procedurii de transparență decizională pentru documentația de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”
Intravilan Mun. Arad, Jud. Arad, Str. Agricultorilor, nr. 12,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 352587 - Arad
Proprietar/Dezvoltator: S.C. RIG HOME S.R.L.
Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

- Proprietar/dezvoltator: S.C. RIG HOME S.R.L.;
- Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe SECULICI, pr. nr. 592/2024;

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 352587 – Arad, amplasată în partea de nord-vest a Municipiului Arad, măsoară o suprafață totală de 10.401,00 mp, categoria de folosință curți construcții în intravilan cu drept de proprietate privată a S.C. RIG HOME S.R.L..

Documentația de urbanism este întocmită în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism nr. 1848 din 07 decembrie 2024, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000 și a 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.

Având în vedere cele de mai sus, se aprobă demararea procedurii de transparență decizională.

După expirarea termenului de 30 zile lucrătoare și îndeplinirea tuturor condițiilor legale, documentația se va supune spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Arad.

p.PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazăr Faur

RAPORT

privind demararea procedurii de transparență decizională pentru documentația de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”
Intravilan Mun. Arad, Jud. Arad, Str. Agricultorilor, nr. 12,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 352587 - Arad
Proprietar/Dezvoltator: S.C. RIG HOME S.R.L.
Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

- proprietar/dezvoltator: S.C. RIG HOME S.R.L.;
- proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh.
Gheorghe SECULICI, pr. nr. 592/2024;

Încadrarea în localitate

Imobilul - terenul este situat în partea nordică a Municipiului Arad, Str. Agricultorilor, nr. 12, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 352587 - Arad.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare are suprafața totală de 10.401 mp, este identificată prin C.F. nr. 352587 - Arad și constituie proprietatea privată a S.C. RIG HOME S.R.L., având categoria de folosință de curți construcții în intravilan.

Situația existentă

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. 588/2023, amplasamentul este definit ca fiind parte din U.T.R. 54, subzonele Ppp54b – predele de protecție și In54c – unități industriale și spații de depozitare.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la Nord-Est – terenuri proprietăți private – locuire unifamilială, identificate prin numerele administrative 55,57 (C.F. nr. 353588 – Arad), 59, 61, 63, 65, 67 (C.F. nr. 331336 – Arad), 69, 71 (C.F. nr. 343820 – Arad), 73, 75, 77, 79/A, de pe Strada Livezilor;
- la Vest – strada Agricultorilor, identificată prin C.F. nr. 355588 – Arad
- la Sud – terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 302739, nr. 314232 – Arad, respectiv numărul administrativ 2, de pe strada Agricultorilor;

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcela identificată prin C.F. nr. 352587 - Arad, în vederea dezvoltării unei zone preponderent rezidențiale.

- **Funcțiunea dominantă:** zonă rezidențială unifamilială (locuințe individuale, înșiruite, cuplate).

Unități:

Z1 – Li - Zonă rezidențială unifamilială

- Liz (locuințe individuale izolate) ;
- Lii (locuințe înșiruite) ;
- Lic (locuințe cuplate) ;

Subunități:

- Ted – tehnico edilitare;
- Cc – căi de comunicație carosabile pentru mașini;
- Cci – Platforme auto și pietonale de incintă;
- Cp – căi de comunicație pietonale;
- P – platforme parcaje amenajate la sol;
- Pv – parcaje vizitatori;
- Sp – Spații verzi plantate;
- Spa – Spații verzi de aliniament;
- Spi – Spații verzi amenajate la sol în incintă;

- **Funcțiuni complementare, admise ale zonei:**

- unități comerț cu amănuntul;
- servicii - birouri specializate - diverse profesii (ex.: consultanță, birouri notariale, spații administrative e.t.c.);
- servicii medicale - clinici;
- servicii învățământ (grădinițe, servicii after-school, diverse cursuri / instruirii);
- locuri de joacă, spații verzi amenajate;
- spații de protecție și aliniament în incinte;
- accese pietonale, carosabile, parcaje;
- platforme circulații auto și pietonale în incinte;
- construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate.

- **Funcțiuni permise cu condiții**

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole;
- Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ: Construcții cu funcțiuni menționate în R.L.U., care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin această documentație (POT=40%, CUT=1,5, regim de înălțime P+2E+M, înălțimea maximă a construcției la cornișă 10,00m).

- **Funcțiuni interzise:**

- Servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
- Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
- Funcțiunii de depozitare deșeuri;
- Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
- Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014.

- **Interdicții temporare de construire:** nu este cazul.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40,00%
- C.U.T. maxim: 1,5

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+2E+M**, cu înălțimea maximă de 10,00 m la cornișă, respectiv 12,50 m la coamă.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

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

Se vor respecta următoarele distanțe minime privind amplasarea construcțiilor pe teren:

Față de limita de proprietate de la drum se va realiza o retragere de minim 6,00m, cu admiterea construirii pe limita în proporție de maxim 1/2 din front (garaj, acces protejat).

Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 2,00m respectiv 3,00m.

Față de limitele de proprietate laterale se va respecta o retragere de minim 2,00m (se admite construirea în sistem cuplat sau înșiruit pe limita laterală de proprietate).

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.

Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția, sub aspectul stabilității.

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ în exteriorul clădirii – minim 35% din suprafața parcelei.

Suprafața de spațiu verde amenajat se va calcula ponderat în raport cu funcțiunile alese pe teren în momentul realizării Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construire.

Circulații și accese, deservirea rutiera a incintei studiate:

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

Accesul la parcelele nou propuse se va realiza de pe strada Agricultorilor cât și din drumul de incintă propus, care va avea un profil stradal de 12,00 m, fiind alcătuit din 2xbenzi de circulație (2x3,50 m), spații verzi cu lățimea de 2x1,00 m, trotuare cu lățimea de 2x1,50m. Acesta va fi racordat la str. Agricultorilor cu raze circulare de R=6,00 m, astfel rezultând o intersecție tip „T”.

În incinta fiecărui lot se vor realiza: platforme, parcaje, spații verzi și trotuare.

Circulația autovehiculelor se va organiza prin amenajări constructive și marcaje speciale astfel încât să se asigure: acces direct, accesul facil al autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la obiectivele din incintă.

Accesele prevăzute spre noile parcele rezultate după reparcelare se vor racorda direct la str. Agricultorilor prin raze circulare R=3,00m și vor avea o lățime de 3,50 m, asigurând și accesul pietonal spre parcele, cât și din strada cu un profil de 12,00 m nou propusă.

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

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform

Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

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.

Se va asigura un număr de 32 locuri pentru parcare (două locuri pe fiecare parcelă aferentă unei locuințe cu suprafața utilă mai mare de 120 mp), la care se vor adăuga 4 locuri de parcare reprezentând un spor de 25% pentru vizitatori.

Parcelări:

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legate de igienă și de protecția mediului.

Conform propunerii de parcelare vor rezulta un număr de 18 loturi și anume:

- Lot 1 s= 507.075,00 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 2 s= 419.822,00 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 3 s= 435.693,00 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 4 s= 419.942,00 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 5 s= 446.785,00 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 6 s= 575.149,00 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 7 s= 687.250,00 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 8 s= 562.475,00 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 9 s= 476.564,00 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 10 s= 324.164,00 mp (Sp)
- Lot 11 s= 1.021,600 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 12 s= 406.742,00 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 13 s= 466.679,00 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 14 s= 492.926,00 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 15 s= 509.690,00 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 16 s= 557.619,00 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 17 s= 420.000,00 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 18 s= 1.670.825,00 mp (Cc, Pv)

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.

Prezenta documentație este întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 1848 din 07.12.2023, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000.

Având în vedere cele de mai sus, propunem demararea procedurii de transparență decizională. După expirarea termenului de 30 zile lucrătoare și îndeplinirea tuturor condițiilor legale, documentația se va supune spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Arad.

Arhitect Șef
Arh. Emilian - Sorin Ciurariu

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbăței

Consilier,
arh. Virgil Toma

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
NR.99894/A5/04.02.2025

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 zonă rezidențială și funcțiuni complementare

Proprietar/dezvoltator: SC RIG HOME SRL

Amplasament - municipiul Arad, str.Agricultorilor nr.12, CF 352587Arad

Proiectant general – SC PRO ARHITECTURA SRL, arh RUR Gh.Seculici, proiect nr.592/2024

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. 33763/11.04.2024, 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 24.04.2024;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 24.04.2024 pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 24.04.2024 -03.05.2024 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. si R.L.U. aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.68316/07.08.2024 și completările depuse cu nr.73053/27.08.2024, 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 04.09.2024;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 04.09.2024 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 04.09.2024-18.09.2024 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 352905, CF 323178, CF 364275, CF 325565, CF 303953, CF 354897, CF 353458, CF 349514, CF 341658, CF 343820, CF 316820, CF 331336, CF 350213, CF 353451, CF 344753, CF 341182, CF 353588, CF 344513, CF 347049, CF 347931, CF 310751, CF 302739, CF 314232, CF 346654, 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

Functia

Nume prenume

Semnatura

Data

Sef serviciu

Arh.Ioana Bărbăței

Elaborat

Consilier

Angelica Giura

30.01.2025

A.G/A.G, 2ex/dos.et.III