

Proiect  
Nr. 650/11.01.2024 ediția 1 revizia 1

H O T Ă R Ă R E A Nr. \_\_\_\_\_  
din \_\_\_\_\_ 2023

privind aprobarea documentației de urbanism  
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Zonă locuințe individuale” Municipiul Arad cartierul Bujac, str. Urzicilor FN,  
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 335052, 356407, 335072, 357149, 334839, 335095, 335084, 348713-  
Arad, beneficiari: Marian Emanuel, Drăgan Vlad-Răzvan și Drăgan Brighita, Radu Daniel, Luciu Cristian și  
Luciu Lavinia-Aurica, Tabuia Valentin-Mihai, Dascăl Teodora  
Proiectant: S.C. L&C Arhilux Cubic S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatele de aprobare nr. 911/05.01.2024 și 95321/22.11.2023

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 94307/22.11.2023, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare rapoartele de specialitate nr. 910/05.01.2024 și 95320/A5/22.11.2023 ale 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. 01/05.01.2024

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Conform art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Potrivit art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul - cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000,

Fiind 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, Regulamentul Local de Urbanism și Planul de acțiune aferente obiectivului de investiție *Zonă locuințe individuale, Municipiul Arad, cartierul Bujac, str. Urzicilor FN, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 335052, 356407, 335072, 357149, 334839, 335095, 335084, 348713 - Arad*, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize, inclusiv avizul arhitectului șef și cu următoarele date generale:

1.1. Beneficiari: Marian Emanuel, Drăgan Vlad-Răzvan și Drăgan Brighita, Radu Daniel, Luciu Cristian și Luciu Lavinia-Aurica, Tabuia Valentin-Mihai, Dascăl Teodora;

1.2. Elaborator: proiectant general S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Lucian-Ovidiu A. CIOARĂ, pr.nr. 14/2018;

1.3. Parcelele identificate prin C.F. nr. 335052, 356407, 335072, 357149, 334839, 335095, 335084, 348713 - Arad constituie proprietatea privată a beneficiarilor Drăgan Vlad-Răzvan și Drăgan Brighita, Radu Daniel,

Luciu Cristian și Luciu Lavinia-Aurica, Tabuia Valentin-Mihai, Dascăl Teodora și Marian Emanuel și măsoară o suprafață totală de 3070 mp. ( CF 335052= 400 mp, CF 356407= 84 mp, CF 335072= 400 mp, CF 357149= 392 mp, CF 334839= 413 mp, CF 335095 = 421 mp, CF 335084 = 420 mp, CF 348713 = 540 mp.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 4 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarilor Marian Emanuel, Drăgan Vlad-Răzvan și Drăgan Brighita, Radu Daniel, Luciu Cristian și Luciu Lavinia-Aurica, Tabuia Valentin-Mihai, Dascăl Teodora și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

Art. 5 Prin grija Arhitectului-Șef, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, în termen de 15 zile după aprobarea de către consiliul local, documentația de urbanism se înaintează Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE și se transmite, în format electronic, Ministerului Dezvoltării Lucrărilor Publice și Administrației pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

**REFERAT DE APROBARE**

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

Municipiul Arad cartierul Bujac, str. Urzicilor FN,  
pe parcelele identificate prin

C.F. nr. 335052, 356407, 335072, 357149, 334839, 335095, 335084, 348713-Arad

Beneficiari: MARIAN EMANUEL, DRĂGAN VLAD-RĂZVAN și DRĂGAN BRIGHITA,  
RADU DANIEL, LUCIU CRISTIAN și LUCIU LAVINIA-AURICA, TABUIA VALENTIN-  
MIHAI, DASCĂL TEODORA

Proiectant: S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L.

**Beneficiari:** MARIAN EMANUEL, DRĂGAN VLAD-RĂZVAN și DRĂGAN BRIGHITA, RADU DANIEL, LUCIU CRISTIAN și LUCIU LAVINIA-AURICA, TABUIA VALENTIN-MIHAI, DASCĂL TEODORA;

**Elaborator:** proiectant general S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Lucian-Ovidiu A. CIOARĂ, pr.nr. 14/2018;

Având în vedere:

- solicitările înregistrate la Primăria Municipiului Arad cu nr. 40804 din 11.05.2023, 74112 din 13.09.2023 respectiv completările înregistrate cu nr. 83994 din 16.10.2023, 88342 din 31.10.2023, 89623 din 02.11.2023 și 101208 din 13.12.2023 de către MARIAN EMANUEL reprezentant al DRĂGAN VLAD-RĂZVAN și DRĂGAN BRIGHITA, RADU DANIEL, LUCIU CRISTIAN și LUCIU LAVINIA-AURICA, TABUIA VALENTIN-MIHAI, DASCĂL TEODORA;

- rapoartele de specialitate nr. 910/05.01.2024, 95320/A5/22.11.2023 întocmite de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;

- raportul informării și consultării publicului nr. 94307/22.11.2023, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;

- avizul tehnic nr. 01/05.01.2024 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1055 din 02.06.2021 se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

**Situația existentă:**

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 335052, 356407, 335072, 357149, 334839, 335095, 335084, 348713- Arad, au categoria de folosință arabil și constituie proprietatea privată a MARIAN EMANUEL, DRĂGAN VLAD-RĂZVAN și DRĂGAN BRIGHITA, RADU DANIEL, LUCIU CRISTIAN și LUCIU LAVINIA-AURICA, TABUIA VALENTIN-MIHAI, DASCĂL TEODORA măsurând o suprafață totală de de 3.070 mp. ( CF 335052= 400 mp, CF 356407= 84 mp, CF 335072= 400 mp, CF 357149= 392 mp, CF 334839= 413 mp, CF 335095 = 421 mp, CF 335084 = 420 mp, CF 348713 = 540 mp ).

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

- realizarea documentației de urbanism și amenajarea teritoriului „Zonă locuințe individuale ” pe parcelele identificate prin C.F. nr. 335052, 356407, 335072, 357149, 334839, 335095, 335084, 348713 - Arad.

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

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se vor reglementa din punct de vedere urbanistic parcelele identificate prin C.F. nr. 335052, 356407, 335072, 357149, 334839, 335095, 335084, 348713- Arad, în vederea edificării unor subzone funcționale de locuințe individuale.

Parcelele sunt amplasate în lungul străzii Urzicilor având o formă patrulateră, constituind acces direct din aceasta.

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

- P.O.T. maxim admis: 40,00%;
- C.U.T. maxim admis: 0,90.

### **Regimul maxim de înălțime:**

Regimul de înălțime maxim propus este S/D+P+1E/M cu o înălțime maximă a construcției la coamă de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 120,00 m (108,00 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a construcției). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 2175/03.05.2023.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă locuințe individuale ”, Mun. Arad cartierul Bujac, str. Urzicilor FN, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 335052, 356407, 335072, 357149, 334839, 335095, 335084, 348713– Arad îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al municipiului Arad.

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD  
ARHITECT-ŞEF  
DIRECŢIA CONSTRUCŢII ŞI DEZVOLTARE URBANĂ  
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE  
Nr. 910/05.01.2024

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea documentaţiei de urbanism  
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Zonă locuinţe individuale”  
Municipiul Arad, cartierul Bujac, str. Urzicilor FN,  
pe parcelele identificate prin  
C.F. nr. 335052, 356407, 335072, 357149, 334839, 335095, 335084, 348713-Arad  
Beneficiari: MARIAN EMANUEL, DRĂGAN VLAD-RĂZVAN şi DRĂGAN BRIGHITA,  
RADU DANIEL, LUCIU CRISTIAN şi LUCIU LAVINIA-AURICA, TABUIA VALENTIN-  
MIHAI, DASCĂL TEODORA  
Proiectant: S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L.

- beneficiari: MARIAN EMANUEL, DRĂGAN VLAD-RĂZVAN şi DRĂGAN BRIGHITA, RADU DANIEL, LUCIU CRISTIAN şi LUCIU LAVINIA-AURICA, TABUIA VALENTIN-MIHAI, DASCĂL TEODORA;

- elaborator: proiectant general S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Lucian-Ovidiu A. CIOARĂ, pr.nr. 14/2018;

#### **Încadrarea în localitate**

Imobilele - terenurile sunt situate în partea de Vest a intravilanului Municipiului Arad, în cartierul Bujac în lungul străzii Urzicilor.

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

Parcelele propuse pentru refuncţionalizare sunt identificate prin C.F. nr. 335052, 356407, 335072, 357149, 334839, 335095, 335084, 348713- Arad, au categoria de folosinţă arabil şi constituie proprietatea privată a MARIAN EMANUEL, DRĂGAN VLAD-RĂZVAN şi DRĂGAN BRIGHITA, RADU DANIEL, LUCIU CRISTIAN şi LUCIU LAVINIA-AURICA, TABUIA VALENTIN-MIHAI, DASCĂL TEODORA măsurând o suprafaţă totală de de 3.070mp. ( CF 335052= 400 mp, CF 356407= 84 mp, CF 335072= 400 mp, CF 357149= 392 mp, CF 334839= 413 mp, CF 335095 = 421 mp, CF 335084 = 420 mp, CF 348713 = 540 mp ).

#### **Situaţia existentă**

Prin documentaţia P.U.Z. şi R.L.U. se vor reglementa din punct de vedere urbanistic parcelele identificate prin C.F. nr. 335052, 335072, 357149, 334839, 335095, 335084, 348713- Arad, în vederea edificării unor subzone funcţionale de locuinţe individuale (izolate) împreună cu funcţiuni complementare, şi reglementarea parcelei identificată în CF 356407- Arad în vederea schimbării de destinaţie a terenului având ca scop prelungirea străzii Urzicilor şi crearea unei trame stardale de deservire locală.

Parcelele sunt amplasate în lungul străzii Urzicilor având o formă patrulateră, constituind acces direct din aceasta.

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

- **la nord** : teren identificat în CF 334701 (drum)- Str. Orizontului, aflat în proprietatea publică a Municipiului Arad și terenuri proprietăți private- zonă rezidențială cu regim de înălțime P/P+M/P+1E/P+1E+M;
- **la vest** : terenuri proprietăți private- zonă rezidențială cu regim de înălțime P/P+M/P+1E/P+1E+M;
- **la est** : terenuri proprietăți private- zonă rezidențială cu regim de înălțime P/P+M/P+1E/P+1E+M;
- **la sud** : teren identificat în CF 335110 (drum) DE 1562, aflat în proprietatea publică a Municipiului Arad

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

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de edificare a unei subzone de clădiri de locuințe individuale cu regim de înălțime maxim S/D+P+1E/M, cu tipologie de construire izolat. Accesul pietonal și auto în incintele studiate se realizează din str. Urzicilor.

Scopul documentației de urbanism PUZ este de stabilire a regulilor urbanistice privind dezvoltarea zonei stabilite ca reglementare prin Avizul de Oportunitate nr. 21 din 04.05.2022, de definire a suprafețelor edificabile la nivelul întregii zone de reglementare, în conformitate cu prevederile PUG aprobat prin HCLM 588/2023 De asemenea prin documentație se stabilesc și detalierea modului de construire, a înălțimii maxime admise, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament, distanțe față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, rezolvarea spațiilor pentru parcare, a utilităților necesare, acceselor pietonale, carosabile, acceselor pentru utilajele de stingere a incendiilor și colectarea deșeurilor menajere cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate.

#### **• Funcțiunea principală:**

- funcțiunea dominantă: locuire individuală;

#### **• Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**

- funcțiuni complementare de servicii și comerț (birouri, cabinete, alimentație publică, saloane înfrumusețare) incluse în clădirile de locuit cu păstrarea funcțiunii dominante de locuire individuală;
- garaje, parcaje, drumuri și platforme;
- amenajări tehnico-edilitare;
- zone verzi, spații de loisir, amenajări peisagere;

#### **• Utilizări interzise:**

- locuințe colective;
- funcțiuni industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- depozitare de deșeuri;
- activități imorale (night-club-uri, discoteci, bar-uri de noapte, case de toleranță)
- alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU și care contravin cu caracterul rezidențial al zonei;

### **Zonificare funcțională:**

- **L – unitate locuire**
- **SV – spații verzi**
- **Ted – zone tehnico edilitare**
- **Cc – căi de circulație și accese**

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

- P.O.T. maxim admis: 40,00%;
- C.U.T. maxim admis: 0,90.

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

Regimul de înălțime maxim propus este S/D+P+1E/M cu o înălțime maximă a construcției la coamă de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 120,00 m (108,00 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a construcției). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 2175/03.05.2023.

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

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

Aliniamentele minime obligatorii ale perimetrului constructibil ale construcțiilor din cadrul parcelelor este stabilit în conformitate cu planșa 03-A- *REGLEMENTĂRI URBANISTICE- ZONIFICARE* împreună cu amenajări de platforme carosabile, parcaje zone verzi dar și cu amenajări peisagere de aliniament.

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

- **Amplasare față de frontul stradal:**
  - maximul edificabil pentru fiecare parcelă propusă spre reglementare se va retrage de la aliniamentul străzii Urzicilor cu min. 4,00 m spre interiorul terenului.
- **Amplasare față de limitele laterale:**
  - maximul edificabil pentru fiecare parcelă propusă spre reglementare se va retrage de la limita de proprietate laterală în funcție de tipologia de construire, și anume:
    - **pentru locuințe izolate** - respectând Codul Civil, *cap. III Limitele juridice ale dreptului de proprietate privată, secțiunea I Limite legale, Art. 612 și Art. 615* față de o latură, însă față de cealaltă limită laterală se va asigura obligatoriu o retragere de min. 2,00 m.
- **Amplasare față de limitele posterioare:**
  - maximul edificabil se va retrage de la limita posterioară cu min. 3,00 m
- Clădirile amplasate pe parcele de colț, având deschidere la două căi de comunicație, vor fi tratate cu două fațade principale.

### **Parcelarea:**

Conform planșei 03-A- *REGLEMENTĂRI URBANISTICE- ZONIFICARE* terenul studiat se va reglementa în vederea edificării a 7 locuințe individuale și reglementarea urbanistică a terenului CF 356407-Arad în drum de acces.

### **Spații verzi:**

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

Pentru funcțiunea dominantă a parcelelor – locuire individuală se va avea în vedere amenajarea de spații verzi avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 6 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea *Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare* dar și a HCLM Arad 572/2022 privind aprobarea *Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad*, pentru fiecare funcțiune în parte. Se vor amenaja zone verzi compacte în cadrul incintelor propuse spre reglementare în suprafață de minim 35% din procentul total al terenului conform planșei 03-A- *REGLEMENTĂRI URBANISTICE- ZONIFICARE*.

### **Parcaje:**

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

Astfel, conform soluției de reglementare prezentate în planșa 03-A- *REGLEMENTĂRI URBANISTICE- ZONIFICARE* dar și părții scrise a documentației aferente, sunt propuse pentru fiecare parcelă de locuire individuală minim un (1) loc de parcare.

### **Circulații și accese:**

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Deservirea rutieră a parcelelor generatoare PUZ se va asigura din strada Urzicilor.

Prospectul stradal al străzii Urzicilor este de 6,00 m, compus din drum carosabil cu o ampriză de 5,00 m și trotuar de 0,50 m pe ambele părți.

Prin prezenta documentație de urbanism se va reglementa terenul CF 356407- Arad în drum de acces aflat în extremitatea sudică reprezentând prelungirea străzii Urzicilor și crearea unei trame stradale de deservire locală.

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.

### **Utilități:**

Se vor realiza branșamente la rețelele edilitare existente în zonă.

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

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

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

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

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării



noi subzone funcționale, 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. 1055 din 02.06.2021, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	S.C. E-Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad	12382943/12.10.2022	02.06.2023
2.	Compania de Apă Arad S.A.	19950/20.10.2022	-
3.	Delgaz Grid S.A.	213915285/06.10.2022	06.10.2023
4.	Decizia etapei de încadrare - Agenția pentru Protecția Mediului Arad	18805/13.12.2022	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	4720995/02.11.2022	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	4720994/02.11.2022	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	134108/20.03.2023	-
8.	Comisia de sistematizare a circulației – Primăria Municipiului Arad	94729/Z1/12.12.2023	-
9.	Proces verbal de recepție O.C.P.I. Arad	CF.335052-2937/19.10.2021 CF.356407-2993/24.10.2021 CF.335072-2993/24.10.2021 CF.357149-2993/24.10.2021 CF.334839-2948/20.10.2021 CF.335095-2993/24.10.2021 CF.335084-2993/24.10.2021 CF.348713-2958/20.10.2021	-
10	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	2175/03.05.2023	03.05.2024
11	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	464/19.10.2022	-
12	Transelectrica- STT Timișoara- Serviciul Tehnic	8929/07.06.2023	-
13	Studiu Geotehnic	2371/2023	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 25.05.2023, s-a emis Avizul Tehnic nr. ....

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

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

Şef serviciu,  
arh. Ioana Floris Bărbătei

Consilier,  
urb. Răzvan-Andrei Săvan

VIZA  
JURIDICA  
Liliana Paşcalău

ROMÂNIA  
Județul Arad  
Primăria Municipiului Arad  
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererilor adresate de MARIAN EMANUEL reprezentant al DRĂGAN VLAD-RĂZVAN și DRĂGAN BRIGHITA, RADU DANIEL, LUCIU CRISTIAN și LUCIU LAVINIA-AURICA, TABUIA VALENTIN-MIHAI, DASCĂL TEODORA, cu domiciliul în oraș Pâncota, str. Primăverii, nr. 2B județul Arad, înregistrate cu nr. 40804 din 11.05.2023, 74112 din 13.09.2023 respectiv completările înregistrate cu nr. 83994 din 16.10.2023, 88342 din 31.10.2023, 89623 din 02.11.2023 și 101208 din 13.12.2023 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### **AVIZ**

**Nr. 01 din 05.01.2024**

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

Municipiul Arad cartierul Bujac, str. Urzicilor FN,  
pe parcelele identificate prin

C.F. nr. 335052, 356407, 335072, 357149, 334839, 335095, 335084, 348713-Arad

Beneficiari: MARIAN EMANUEL, DRĂGAN VLAD-RĂZVAN și DRĂGAN BRIGHITA,  
RADU DANIEL, LUCIU CRISTIAN și LUCIU LAVINIA-AURICA, TABUIA VALENTIN-  
MIHAI, DASCĂL TEODORA

Proiectant: S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L.

**Beneficiari:** MARIAN EMANUEL, DRĂGAN VLAD-RĂZVAN și DRĂGAN BRIGHITA, RADU DANIEL, LUCIU CRISTIAN și LUCIU LAVINIA-AURICA, TABUIA VALENTIN-MIHAI, DASCĂL TEODORA;

**Proiectant:** S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L.

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** proiectant general S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Lucian-Ovidiu A. CIOARĂ, pr.nr. 14/2018;

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

- **la nord :** teren identificat în CF 334701 (drum)- Str. Orizontului, aflat în proprietatea publică a Municipiului Arad și terenuri proprietăți private- zonă rezidențială cu regim de înălțime P/P+M/P+1E/P+1E+M;
- **la vest :** terenuri proprietăți private- zonă rezidențială cu regim de înălțime P/P+M/P+1E/P+1E+M;
- **la est :** terenuri proprietăți private- zonă rezidențială cu regim de înălțime P/P+M/P+1E/P+1E+M;
- **la sud :** teren identificat în CF 335110 (drum) DE 1562, aflat în proprietatea publică a Municipiului Arad

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

- Conform Planului Urbanistic General aprobat cu HCLM Arad nr. 588/2023 – cap. 2. art. 6. *Interdicție temporară de construcție până la elaborare P.U.Z. sau P.U.D., în zona cuprinsă între strada Orizontului, limită intravilan existent în est și sud-est și limita intravilanului propus.*

- UTR. nr. 16:

- Subzona LMu16b – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban;
- regim de construire= ;
- funcțiuni dominante: zonă rezidențială;
- H max = ;
- POT max = ;
- CUT max = ;
- retragerea minimă față de aliniament = ;
- retrageri minime față de limitele laterale = ;
- retrageri minime față de limitele posterioare = ;

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

- **Funcțiunea principală:**
  - funcțiunea dominantă: locuire individuală;
- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**
  - funcțiuni complementare de servicii și comerț (birouri, cabinete, alimentație publică, saloane înfrumusețare) incluse în clădirile de locuit cu păstrarea funcțiunii dominante de locuire individuală;
  - garaje, parcaje, drumuri și platforme;
  - amenajări tehnico-edilitare;
  - zone verzi, spații de loisir, amenajări peisagere;
- **Utilizări interzise:**
  - locuințe colective;
  - funcțiuni industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
  - depozitare de deșeuri;
  - activități imorale (night-club-uri, discoteci, bar-uri de noapte, case de toleranță)
  - alte funcțiuni decăt cele propuse prin prezentul RLU și care contravin cu caracterul rezidențial al zonei;

### **Zonificare funcțională:**

- **L – unitate locuire**
- **SV – spații verzi**
- **Ted – zone tehnico edilitare**
- **Cc – căi de circulație și accese**

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

- P.O.T. maxim admis: 40,00%;
- C.U.T. maxim admis: 0,90.

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

Regimul de înălțime maxim propus este S/D+P+1E/M cu o înălțime maximă a construcției la coamă de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 120,00 m (108,00 m cota absolută față de

nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a construcției). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 2175/03.05.2023.

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

- **Amplasare față de frontul stradal:**

- maximul edificabil pentru fiecare parcelă propusă spre reglementare se va retrage de la aliniamentul străzii Urzicilor cu min. 4,00 m spre interiorul terenului.

- **Amplasare față de limitele laterale:**

- maximul edificabil pentru fiecare parcelă propusă spre reglementare se va retrage de la limita de proprietate laterală în funcție de tipologia de construire, și anume:

- **pentru locuințe izolate** - respectând Codul Civil, *cap. III Limitele juridice ale dreptului de proprietate privată, secțiunea I Limite legale, Art. 612 și Art. 615* față de o latură, însă față de cealaltă limită laterală se va asigura obligatoriu o retragere de min. 2,00 m.

- **Amplasare față de limitele posterioare:**

- maximul edificabil se va retrage de la limita posterioară cu min. 3,00 m

- Clădirile amplasate pe parcele de colț, având deschidere la două căi de comunicație, vor fi tratate cu două fațade principale.

#### **Parcelarea:**

Conform planșei 03-A- *REGLEMENTĂRI URBANISTICE- ZONIFICARE* terenul studiat se va reglementa în vederea edificării a 7 locuințe individuale și reglementarea urbanistică a terenului CF 356407- Arad în drum de acces.

#### **Spații verzi:**

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

Pentru funcțiunea dominantă a parcelelor – locuire individuală se va avea în vedere amenajarea de spații verzi avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 6 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea *Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare* dar și a HCLM Arad 572/2022 privind aprobarea *Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad*, pentru fiecare funcțiune în parte. Se vor amenaja zone verzi compacte în cadrul incintelor propuse spre reglementare în suprafață de minim 35% din procentul total al terenului conform planșei 03-A- *REGLEMENTĂRI URBANISTICE- ZONIFICARE*.

#### **Parcaje:**

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

Astfel, conform soluției de reglementare prezentate în planșa 03-A- *REGLEMENTĂRI URBANISTICE- ZONIFICARE* dar și părții scrise a documentației aferente, sunt propuse pentru fiecare parcelă de locuire individuală minim un (1) loc de parcare.

#### **Circulații și accese:**

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Deservirea rutieră a parcelelor generatoare PUZ se va asigura din strada Urzicilor.

Prospectul stradal al străzii Urzicilor este de 6,00 m, compus din drum carosabil cu o ampriză de 5,00 m și trotuar de 0,50 m pe ambele părți.

Prin prezenta documentație de urbanism se va reglementa terenul CF 356407- Arad în drum de acces aflat în extremitatea sudică reprezentând prelungirea străzii Urzicilor și crearea unei trame stradale de deservire locală.

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

### **Utilități:**

Se vor realiza branșamente la rețelele edilitare existente în zonă.

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

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

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

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

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii subzone funcționale, 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 25.05.2023 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1<sup>3</sup>), actualizată) și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2)

lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 1055 din 02.06.2021, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,  
arh. Ioana Floris Bărbătei

Consilier,  
urb. Răzvan-Andrei Săvan

**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 locuințe individuale”

Municipiul Arad cartierul Bujac, str. Urzicilor FN,  
pe parcelele identificate prin

C.F. nr. 335052, 356407, 335072, 357149, 334839, 335095, 335084, 348713-Arad

Beneficiari: MARIAN EMANUEL, DRĂGAN VLAD-RĂZVAN și DRĂGAN BRIGHITA,  
RADU DANIEL, LUCIU CRISTIAN și LUCIU LAVINIA-AURICA, TABUIA VALENTIN-  
MIHAI, DASCĂL TEODORA

Proiectant: S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L.

**Beneficiari:** MARIAN EMANUEL, DRĂGAN VLAD-RĂZVAN și DRĂGAN BRIGHITA, RADU DANIEL, LUCIU CRISTIAN și LUCIU LAVINIA-AURICA, TABUIA VALENTIN-MIHAI, DASCĂL TEODORA;

**Elaborator:** proiectant general S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Lucian-Ovidiu A. CIOARĂ, pr.nr. 14/2018;

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 335052, 356407, 335072, 357149, 334839, 335095, 335084, 348713- Arad, au categoria de folosință arabil și constituie proprietatea privată a MARIAN EMANUEL, DRĂGAN VLAD-RĂZVAN și DRĂGAN BRIGHITA, RADU DANIEL, LUCIU CRISTIAN și LUCIU LAVINIA-AURICA, TABUIA VALENTIN-MIHAI, DASCĂL TEODORA măsurând o suprafață totală de de 3.070 mp. ( CF 335052= 400 mp, CF 356407= 84 mp, CF 335072= 400 mp, CF 357149= 392 mp, CF 334839= 413 mp, CF 335095 = 421 mp, CF 335084 = 420 mp, CF 348713 = 540 mp ).

Având în vedere că documentația de urbanism este întocmită în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism nr. 1055 din 02.06.2021, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000.

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**  
**Lazar Faur**



### **RAPORT DE SPECIALITATE**

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 locuințe individuale”

Municipiul Arad, cartierul Bujac, str. Urzicilor FN,  
pe parcelele identificate prin

C.F. nr. 335052, 356407, 335072, 357149, 334839, 335095, 335084, 348713-Arad

Beneficiari: MARIAN EMANUEL, DRĂGAN VLAD-RĂZVAN și DRĂGAN BRIGHITA,  
RADU DANIEL, LUCIU CRISTIAN și LUCIU LAVINIA-AURICA, TABUIA VALENTIN-  
MIHAI, DASCĂL TEODORA

Proiectant: S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L.

- beneficiari: MARIAN EMANUEL, DRĂGAN VLAD-RĂZVAN și DRĂGAN BRIGHITA,  
RADU DANIEL, LUCIU CRISTIAN și LUCIU LAVINIA-AURICA, TABUIA  
VALENTIN-MIHAI, DASCĂL TEODORA;
- elaborator: proiectant general S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură  
RUR, arh. Lucian-Ovidiu A. CIOARĂ, pr.nr. 14/2018;

#### **Încadrarea în localitate**

Imobilele - terenurile sunt situate în partea de Vest a intravilanului Municipiului Arad, în cartierul Bujac în lungul străzii Urzicilor.

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

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 335052, 356407, 335072, 357149, 334839, 335095, 335084, 348713- Arad, au categoria de folosință arabil și constituie proprietatea privată a MARIAN EMANUEL, DRĂGAN VLAD-RĂZVAN și DRĂGAN BRIGHITA, RADU DANIEL, LUCIU CRISTIAN și LUCIU LAVINIA-AURICA, TABUIA VALENTIN-MIHAI, DASCĂL TEODORA măsurând o suprafață totală de de 3.070mp. ( CF 335052= 400 mp, CF 356407= 84 mp, CF 335072= 400 mp, CF 357149= 392 mp, CF 334839= 413 mp, CF 335095 = 421 mp, CF 335084 = 420 mp, CF 348713 = 540 mp ).

#### **Situația existentă**

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se vor reglementa din punct de vedere urbanistic parcelele identificate prin C.F. nr. 335052, 335072, 357149, 334839, 335095, 335084, 348713- Arad, în vederea edificării unor subzone funcționale de locuințe individuale (izolate) împreună cu funcțiuni complementare, și reglementarea parcelei identificată în CF 356407- Arad în vederea schimbării de destinație a terenului având ca scop prelungirea străzii Urzicilor și crearea unei trame stardale de deservire locală.

Parcelele sunt amplasate în lungul străzii Urzicilor având o formă patrulateră, constituind acces direct din aceasta.

**Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:**

- **la nord:** teren identificat în CF 334701 (drum)- Str. Orizontului, aflat în proprietatea publică a Municipiului Arad și terenuri proprietăți private;
- **la vest:** terenuri proprietăți private – zonă rezidențială cu un regim de înălțime de P/P+M/P+1E/P+1E+M;
- **la est:** terenuri proprietăți private – zonă rezidențială cu un regim de înălțime de P/P+M/P+1E/P+1E+M;
- **la sud:** teren identificat în CF 335110 (drum) DE 1562, aflat în proprietatea publică a Municipiului Arad

**Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:**

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de edificare a unei subzone de clădiri de locuințe individuale.

- **Funcțiunea dominantă:**
  - funcțiunea dominantă: locuire individuală;
- **Funcțiuni complementare, utilizări permise:**
  - platforme carosabile/parcaje și drumuri, circulații pietonale și piste de biciclete;
  - amenajări tehnico-edilitare;
  - zone verzi, spații de loisir, amenajări peisagere;
- **Funcțiuni interzise:**
  - locuințe colective;
  - funcțiuni industriale;
  - activități industriale generatoare de poluare și zgomot;
  - depozite deșeuri;
  - activități imorale (night club-uri, discoteci, bar-uri de noapte, case de toleranță);
  - alte funcțiuni care contravin cu caracterul rezidențial al zonei

**Indicatori urbanistici maximi propuși:**

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 0,90.

**Regimul de înălțime maxim propus:**

Regimul de înălțime maxim propus este S(D)+P+1E/M cu o înălțime maximă a construcției la coamă de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 120,00 m (108,00 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a construcției). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 2175/03.05.2023.

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

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

Aliniamentele minime obligatorii ale perimetrului constructibil ale construcțiilor din cadrul parcelelor este stabilit în conformitate cu planșa 03-A- REGLEMENTĂRI URBANISTICE- ZONIFICARE împreună cu amenajări de platforme carosabile, parcaje zone verzi dar și cu amenajări peisagere de aliniament.

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

- **Amplasare față de frontul stradal:**
  - maximul edificabil pentru fiecare parcelă propusă spre reglementare se va retrage de la aliniamentul străzii Urzicilor cu min. 4,00 m spre interiorul terenului.
- **Amplasare față de limitele laterale:**
  - maximul edificabil pentru fiecare parcelă propusă spre reglementare se va retrage de la limita de proprietate laterală în funcție de tipologia de construire, și anume:
    - **pentru locuințe izolate** - respectând Codul Civil, *cap. III Limitele juridice ale dreptului de proprietate privată, secțiunea I Limite legale, Art. 612 și Art. 615* față de o latură, însă față de cealaltă limită laterală se va asigura obligatoriu o retragere de min. 2,00 m.
- **Amplasare față de limitele posterioare:**
  - maximul edificabil se va retrage de la limita posterioară cu min. 3,00 m
- Clădirile amplasate pe parcele de colț, având deschidere la două căi de comunicație, vor fi tratate cu două fațade principale.

#### **Parcelarea:**

Conform planșei 03-A- REGLEMENTĂRI URBANISTICE- ZONIFICARE terenul studiat se va reglementa în vederea edificării a 7 locuințe individuale și reglementarea urbanistică a terenului CF 356407- Arad în drum de acces.

#### **Spații verzi:**

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

Pentru funcțiunea dominantă a parcelelor – locuire individuală se va avea în vedere amenajarea de spații verzi avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 6 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare dar și a HCLM Arad 572/2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, pentru fiecare funcțiune în parte. Se vor amenaja zone verzi compacte în cadrul incintelor propuse spre reglementare în suprafață de minim 35% din procentul total al terenului conform planșei 03-A- REGLEMENTĂRI URBANISTICE- ZONIFICARE.

#### **Circulații și accese:**

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Deservirea rutieră a parcelelor generatoare PUZ se va asigura din strada Urzicilor.

Prospectul stradal al străzii Urzicilor este de 6,00 m, compus din drum carosabil cu o ampriză de 5,00 m și trotuar de 0,50 m pe ambele părți.

Prin prezenta documentație de urbanism se va reglementa terenul CF 356407- Arad în drum de acces aflat în extremitatea sudică reprezentând prelungirea străzii Urzicilor și crearea unei trame stradale de deservire locală.

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 reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

Astfel, conform soluției de reglementare prezentate în planșa *03-A- REGLEMENTĂRI URBANISTICE- ZONIFICARE* dar și părții scrise a documentației aferente, sunt propuse pentru fiecare parcelă de locuire individuală minim un (1) loc de parcare.

**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. 1055 din 02.06.2021, 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,  
Ing. Eduard Ghele

## **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 – Zonă locuințe individuale**

Inițiatorii documentației: Marian Emanuel

Amplasament - municipiul Arad, str.Urzicii FN

Proiectant – SC ARHILUX CUBIC SRL, arh RUR Cioară Lucian , proiect nr. 14/2018

Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef

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

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad nr. 20562/16.03.2022, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaboare P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. și postat pe site-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) în data de **04.04.2022**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **04.04.2022** pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **04.04.2022-14.04.2022** și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost înregistrate sesizări în scris.

**La etapa 2** – de elaborare a propunerilor P.U.Z. și R.L.U. aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. cu nr.55073/12.07.2022 a completărilor depuse cu nr.61756/08.08.2022, a răspunsului Direcției Venituri nr.519390/17.08.2022, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) și afișare la sediu în data de 24.08.2022;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 24.08.2022 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 24.08.2022-07.09.2022 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

## **2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale**

Au fost identificate părțile potențial interesate, care pot fi afectate de prevederile documentației de urbanism.

Au fost trimise scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației P.U.Z. la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

## **3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise**

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate identificate cu extras CF 334832, CF 334839, CF 334859, CF 335035, CF 335039, CF 335042, CF 335064, CF 335070, CF 335080, CF 335092, CF 335093, CF 335098, CF 335307, CF 344546, CF 344547, CF 344548, CF 344551, CF 359480, CF 335000, CF 335121 Arad, DIRECTIA 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 :**

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

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

ARHITECT ȘEF  
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef serviciu	Arh.Ioana Bărbătei		20.11.2023
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		20.11.2023