

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:
„ZONĂ REZIDENȚIALĂ”

Jud. Arad, Mun. Arad, Intravilan, Cart. Micălaca, Str. Dr. Avrămescu Vasile, Nr. 2 și 4,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 355513 și 358610 - Arad
Proprietari/Dezvoltatori: GROȘAN Mircea Maxin și GROȘAN Vioara Maria
Proiectant general: S.C. GEOMETRICA S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 57278 / 24.06.2025;

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 44873 / A5 / 24.06.2025, 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. 57277 / 24.06.2025 al Arhitectului – Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;

Văzând Avizul tehnic al Arhitectului – Șef nr. 22 / 24.06.2025,

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: „ZONĂ REZIDENȚIALĂ” Jud. Arad, Mun. Arad, Intravilan, Cart. Micălaca, Str. Dr. Avrămescu Vasile, Nr. 2 și 4, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 355513 și 358610 - Arad, ce propune reglementarea unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață totală de **1.021,00 mp**, conform documentației anexate, conform *anexelor I* (cu anexele 1.1. - 1.3) și *2* (cu anexele 2.1. - 2.8), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

Anexa 1 – Parte scrisă

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

Anexa 2 – Parte desenată

- 2.1. Plan de încadrare în teritoriu / Plan de încadrare în zonă
- 2.2. Situația existentă
- 2.3. Reglementări urbanistice – Zonificare
- 2.4. Reglementări – Echipare edilitară
- 2.5. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.6. Ilustrare urbanistică
- 2.7. Posibilități de mobilare urbanistică
- 2.8. Plan coordonator documentații de urbanism elaborate în zonă

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

- 2.1. Proprietari/Dezvoltatori: GROȘAN Mircea Maxin și GROȘAN Vioara Maria;
- 2.2. Proiectant general: S.C. GEOMETRICA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. **DINULESCU Nicoleta**, pr. nr. **69/2023**;

2.3. Parcelele propuse pentru refuncționalizare au suprafața totală de **1.021,00 mp (510 mp respectiv 511 mp)**, sunt identificate prin **C.F. Nr. 355513 – Arad** respectiv **C.F. Nr. 358610 – Arad**, au categoria de folosință de **curți construcții în intravilan**, și reprezintă proprietatea privată a soților **GROȘAN Mircea Maxin și GROȘAN Vioara Maria**.

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 cu funcțiune rezidențială 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. 44873/A5/24.06.2025, conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 5 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii **GROȘAN Mircea Maxin și GROȘAN Vioara Maria**, și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

Art. 6 Prezenta hotărâre se comunică prin grija Arhitectului-Şef – Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente, în termen de 15 zile după aprobarea de către consiliul local, Agenţiei Naţionale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informaţiilor în sistemul de evidenţă de cadastru şi publicitate imobiliară şi în geoportalul INSPIRE şi, în format electronic, Ministerului Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice pentru preluarea în Observatorul teritorial naţional.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ

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:
„ZONĂ REZIDENȚIALĂ”

Jud. Arad, Mun. Arad, Intravilan, Cart. Micălaca, Str. Dr. Avrămescu Vasile, Nr. 2 și 4,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 355513 și 358610 - Arad
Proprietari/Dezvoltatori: GROȘAN Mircea Maxin și GROȘAN Vioara Maria
Proiectant general: S.C. GEOMETRICA S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: **GROȘAN Mircea Maxin și GROȘAN Vioara Maria;**
- Proiectant general: **S.C. GEOMETRICA S.R.L.**, specialist cu drept de semnătură RUR, arh.
DINULESCU Nicoleta, pr. nr. **69/2023**;

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. **51857** din **05.06.2025**;
- raportul de specialitate nr. 57277 / A5 / 24.06.2025, întocmit 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. 44873 / A5 / 24.06.2025, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr. 22 / 24.06.2025 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. **1147** din **19.07.2024**, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcelele propuse pentru refuncționalizare au suprafața totală de **1.021,00 mp (510 mp respectiv 511 mp)**, sunt identificate prin **C.F. Nr. 355513 – Arad** respectiv **C.F. Nr. 358610 – Arad**, au categoria de folosință de **curți construcții în intravilan**, și reprezintă proprietatea privată a soților **GROȘAN Mircea Maxin și GROȘAN Vioara Maria**.

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal, cu următoarele reglementări urbanistice: „ZONĂ REZIDENȚIALĂ” Jud. Arad, Mun. Arad, Intravilan, Cart. Micălaca, Str. Dr. Avrămescu Vasile, Nr. 2 și 4, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 355513 și 358610 – Arad

Schimbări preconizate și rezultate așteptate:

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent: „ZONĂ REZIDENȚIALĂ” Jud. Arad, Mun. Arad, Intravilan, Cart. Micălaca, Str. Dr. Avrămescu Vasile, Nr. 2 și 4, pe parcelele identificate prin **C.F. nr. 355513 și 358610 - Arad**, se propune reglementarea unei zone cu funcțiune rezidențială, măsurând o suprafață totală de **1.021,00 mp**.

Principalii indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 30,00%
- C.U.T. maxim: 0,75

Regimul de înălțime maxim propus:

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

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 39861/06.02.2025, care prevede înălțimea maximă a obiectivului de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 122,95 m (110,95 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +12,00 m înălțimea maximă construcției).

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „ZONĂ REZIDENȚIALĂ” Jud. Arad, Mun. Arad, Intravilan, Cart. Micălaca, Str. Dr. Avrămescu Vasile, Nr. 2 și 4, pe parcelele identificate prin **C.F. nr. 355513 și 358610 - Arad**, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p.PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazăr Faur

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
red./verif. VT/IB

Cod:PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT - ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 57277 / A5 / 24.06.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

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

Jud. Arad, Mun. Arad, Intravilan, Cart. Micălaca, Str. Dr. Avrănescu Vasile, Nr. 2 și 4,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 355513 și 358610 - Arad
Proprietari/Dezvoltatori: GROȘAN Mircea Maxin și GROȘAN Vioara Maria
Proiectant general: S.C. GEOMETRICA S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: **GROȘAN Mircea Maxin și GROȘAN Vioara Maria;**
- Proiectant general: **S.C. GEOMETRICA S.R.L.**, specialist cu drept de semnătură RUR, arh.
DINULESCU Nicoleta, pr. nr. 69/2023;

Încadrarea în localitate:

Amplasamentul vizat de prezenta documentație de urbanism se află în partea estică a **Intravilanului Municipiului Arad**, în Cartierul Micălaca, și se constituie din două parcele de formă regulată.

Situația juridică a terenului:

Parcelele propuse pentru refuncționalizare au suprafața totală de **1.021,00 mp (510 mp respectiv 511 mp)**, sunt identificate prin **C.F. Nr. 355513 – Arad** respectiv **C.F. Nr. 358610 – Arad**, au categoria de folosință de **curți construcții în intravilan**, și reprezintă proprietatea privată a soților **GROȘAN Mircea Maxin și GROȘAN Vioara Maria**.

Situația existentă:

Conform **P.U.G. ARAD** cu valabilitate prelungită prin HCLM Arad 588 din 2023, incinta studiată se regăsește în **UTR 28**, subzona **LMr28h** – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural, aflate sub interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **La Nord:** teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 358611 - Arad;
- **La Sud:** teren proprietate publică, strada Zoe identificată prin C.F. nr. 359354 - Arad;
- **La Vest:** teren proprietate publică, strada Dr. Avrănescu Vasile;
- **La Est:** teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 349075 - Arad;

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent: „ZONĂ REZIDENȚIALĂ” Jud. Arad, Mun. Arad, Intravilan, Cart. Micălaca, Str. Dr. Avrănescu Vasile, Nr. 2 și 4, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 355513 și 358610 - Arad, se propune reglementarea unei zone cu funcțiunea de **locuire individuală**, măsurând o suprafață totală de **1.021,00 mp (510 mp + 511 mp)**.

- **Funcțiune dominantă:** locuire individuală

Utilizare funcțională: Incinta studiată cuprinde trei subunități funcționale.

Li – locuințe individuale

Cp – căi de comunicație pietonală/semicarosabilă

Sp – spații plantate – zone verzi amenajate

Utilizări permise: Cladiri cu destinația de locuințe individuale izolate sau cuplate, echipare edilitară, parcaje, platforme, zone verzi.

Utilizări permise cu condiții: Activități permise cu condiția elaborării PUZ:

- construcții servicii
- construcții culturale
- construcții de învățământ
- construcții de sănătate
- construcții sportive
- construcții de turism
- construcții și amenajări de agrement

Utilizări interzise: Activități supuse evaluării impactului asupra mediului conform HG 445/2009

- extracția cărbunelui
- extracția petrolului brut și a gazelor naturale
- extracția minereurilor metalifere
- extracția pietrei, pietrișului, nisipului și argilei
- extracția turbei
- extracția sării
- extracția mineralelor pentru industria chimică
- extracția și prelucrarea azbestului
- rafinării de țiței
- instalații pt producerea fontei, oțelului și cenușii pt turnătorii
- termocentrale și centrale nucleare
- instalații pt reprocesarea combustibilului nuclear iradiant
- prelucrarea metalelor brute feroase și neferoase
- instalații pentru produse din azbociment
- producerea substanțelor chimice organice și anorganice de baza
- producerea îngrășămintelor pe baza de fosfor, azot sau potasiu
- obținerea produselor farmaceutice de baza
- producerea explozibililor
- depozitarea de deșeuri sau instalații pentru eliminarea deșeurilor
- producerea celulozei din cherestea sau alte materiale similare
- producerea hârtiei și cartonului
- instalații pentru depozitarea petrolului, produselor petrochimice sau chimice.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 30,00%
- C.U.T. maxim: 0,75

Regimul de înălțime maxim propus:

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

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 39861/06.02.2025, care prevede înălțimea maximă a obiectivului de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 122,95 m (110,95 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +12,00 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Zona edificabilă va fi retrasă față de limitele de proprietate astfel:

Lot nr. 2

- 2,00m față de limita SV (str. Zoe)
- 6,00m față de limita SE
- 0,00m față de limita NE
- 0,00m față de limita NV (str. Dr. Avrămescu Vasile)

Lot nr. 4

- 2,00m față de limita NE
- 6,00m față de limita SE
- 0,00m față de limita SV
- 0,00m față de limita NV (str. Dr. Avrămescu Vasile)

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafața de teren alocată spațiilor verzi va respecta Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 /2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

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

Circulații și accesuri, deservirea rutieră a incintei studiate:

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

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

Accesul carosabil în incinta reglementată se va face din strada Dr. Avrămescu Vasile, independent pentru fiecare dintre cele două loturi, cu o lățime maximă de 3.50 m.

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 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.

Pe cele 2 loturi se vor putea amplasa garaje construite independent sau amenajate în cadrul construcției de locuințe. Garajele construite independent se vor amplasa obligatoriu în aliniamentul str. Dr. Avrămescu Vasile. Se va prevedea un număr de minim două locuri de parcare pentru fiecare lot.

Parcelări:

Nu se vor realiza lucrări de parcelare.

Utilități:

Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă. Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor.

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de

autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea.

Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emitere a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

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

Proprietarii/Dezvoltatorii zonei rezidențiale predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona rezidențială, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

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

Prezenta documentație este întocmită în baza certificatului de urbanism nr. **1147** din **19.07.2024**, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organe centrale/teritoriale interesate	Număr și dată aviz	Valabilitate aviz
1	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	9286/23.05.2025	-
2	Comisia de eliberare a autorizatiei de acces la drum public	26356/Z1/08.04.2025	-
3	Comisia de Sistematizarea Circulației	102190/Z1/11.02.2025	-
4	I.P.J. Arad – Serviciul Rutier	161.574/12.12.2024	12.12.2025
5	I.S.U. „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1.122.464/21.03.2025	-
6	I.S.U. „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1.122.465/21.03.2025	-
7	O.C.P.I. Arad	P.V. 438/2025	-
8	Compania de Apă Arad S.A.	28240/25.10.2024	-
9	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	39861/06.02.2025	06.02.2026
10	Rețele Electrice Banat S.A.	25028520/11.11.2024	19.07.2026

11	Delgaz Grid S.A.	214819965/18.10.2024	18.10.2025
12	Direcția de Sănătate Publică – Arad	539/05.12.2024	-
13	C.F.R.	3 - ALG - 13.01.2025	19.07.2026

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de **10.06.2025** s-a emis Avizul Tehnic nr. / favorabil.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că documentația de urbanism întrunește condițiile necesare pentru a fi promovată spre analizare, dezbateră și decizie și poate fi aprobată în ședința Consiliului Local.

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef serviciu	Arh. Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	Arh. Virgil Toma		

VIZA JURIDICĂ
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către **GROŞAN Mircea Maxin** şi **GROŞAN Vioara Maria**, cu domiciliul în Jud. **Arad**, Mun. **Arad**, B-dul **Iuliu Maniu**, Nr. **108**, Et. **4**, Ap. **18**, înregistrată cu nr. **51857** din **05.06.2025**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 22 din 24.06.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„ZONĂ REZIDENȚIALĂ”

Jud. Arad, Mun. Arad, Intravilan, Cart. Micălaca, Str. Dr. Avrămescu Vasile, Nr. 2 şi 4,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 355513 şi 358610 - Arad

Proprietari/Dezvoltatori: GROŞAN Mircea Maxin şi GROŞAN Vioara Maria

Proiectant general: S.C. GEOMETRICA S.R.L.

Proprietari/Dezvoltatori: GROŞAN Mircea Maxin şi GROŞAN Vioara Maria;

Proiectant: S.C. GEOMETRICA S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. DINULESCU Nicoleta, pr. nr. 69/2023;

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:

- **La Nord:** teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 358611 - Arad;
- **La Sud:** teren proprietate publică, strada Zoe identificată prin C.F. nr. 359354 - Arad;
- **La Vest:** teren proprietate publică, strada Dr. Avrămescu Vasile;
- **La Est:** teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 349075 - Arad;

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

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent: „ZONĂ REZIDENȚIALĂ” Jud. Arad, Mun. Arad, Intravilan, Cart. Micălaca, Str. Dr. Avrămescu Vasile, Nr. 2 şi 4, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 355513 şi 358610 - Arad, se propune reglementarea unei zone cu funcţiunea de **locuire individuală**, măsurând o suprafaţă totală de **1.021,00 mp (510 mp + 511 mp)**.

Funcţiune dominantă: locuire individuală

Utilizare funcţională: Incinta studiată cuprinde trei subunităţi funcţionale.

Li – locuinţe individuale

Cp – căi de comunicaţie pietonală/semicarosabilă

Sp – spaţii plantate – zone verzi amenajate

Utilizări permise: Cladiri cu destinaţia de locuinţe individuale izolate sau cuplate, echipare edilitară, parcaje, platforme, zone verzi.

Utilizări permise cu condiţii: Activitati permise cu conditia elaborarii PUZ:

- construcţii servicii

- construcții culturale
- construcții de învățământ
- construcții de sănătate
- construcții sportive
- construcții de turism
- construcții și amenajări de agrement

Utilizări interzise: Activități supuse evaluării impactului asupra mediului conform HG 445/2009

- extracția cărbunelui
- extracția petrolului brut și a gazelor naturale
- extracția minereurilor metalifere
- extracția pietrei, pietrișului, nisipului și argilei
- extracția turbei
- extracția sării
- extracția mineralelor pentru industria chimică
- extracția și prelucrarea azbestului
- rafinării de țiței
- instalații pt producerea fontei, oțelului și cenușii pt turnătorii
- termocentrale și centrale nucleare
- instalații pt reprocesarea combustibilului nuclear iradiant
- prelucrarea metalelor brute feroase și neferoase
- instalații pentru produse din azbociment
- producerea substanțelor chimice organice și anorganice de baza
- producerea îngrășămintelor pe baza de fosfor, azot sau potasiu
- obținerea produselor farmaceutice de baza
- producerea explozibililor
- depozitarea de deșeuri sau instalații pentru eliminarea deșeurilor
- producerea celulozei din cherestea sau alte materiale similare
- producerea hârtiei și cartonului
- instalații pentru depozitarea petrolului, produselor petrochimice sau chimice.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 30,00%
- C.U.T. maxim: 0,75

Regimul de înălțime maxim propus:

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

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 39861/06.02.2025, care prevede înălțimea maximă a obiectivului de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 122,95 m (110,95 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +12,00 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Zona edificabilă va fi retrasă față de limitele de proprietate astfel:

Lot nr. 2

- 2,00m față de limita SV (str. Zoe)
- 6,00m față de limita SE
- 0,00m față de limita NE
- 0,00m față de limita NV (str. Dr. Avrămescu Vasile)

Lot nr. 4

- 2,00m față de limita NE
- 6,00m față de limita SE
- 0,00m față de limita SV
- 0,00m față de limita NV (str. Dr. Avrămescu Vasile)

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafața de teren alocată spațiilor verzi va respecta Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 /2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

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

Circulații și accesuri, deservirea rutieră a incintei studiate:

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

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

Accesul carosabil în incinta reglementată se va face din strada Dr. Avrămescu Vasile, independent pentru fiecare dintre cele două loturi, cu o lățime maximă de 3.50 m.

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 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.

Pe cele 2 loturi se vor putea amplasa garaje construite independent sau amenajate în cadrul construcției de locuințe. Garajele construite independent se vor amplasa obligatoriu în aliniamentul str. Dr. Avrămescu Vasile. Se va prevedea un număr de minim două locuri de parcare pentru fiecare lot.

Parcelări:

Nu se vor realiza lucrări de parcelare.

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.

Proprietarii/Dezvoltatorii zonei rezidențiale predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona rezidențială, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **10.06.2025** se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1³), 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. **1147** din **19.07.2024**, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbătei

Consilier,
arh. Virgil N. Toma

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
NR. 44873/A5/ 24.06.2025

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 – Zona rezidențială

Proprietari/dezvoltatori: **Groșan Mircea Maxin și Groșan Vioara Maria**
Amplasament - municipiul Arad, Dr. Avramescu Vasile nr.2-4, CF 358610, CF 355513 Arad Proiectant general – SC GEOMETRICA SRL, arh. RUR Dinulescu N.L. , proiect nr. 69/2023
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. 76598/09.09.2024, 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 **19.09.2024**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **19.09.2024** pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **19.09.2024-28.09.2024** și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu 12317/12.02.2025, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 05.03.2025;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 05.03.2025 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 05.03.2025-19.03.2025 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

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

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din identificate cu CF 358611, CF 349075, CF 362086, CF 310959, CF 366386, CF 367124, PL NORIS SRL, DIRECȚIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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

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

Nu au fost înregistrate sesizări.

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

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
	Sef serviciu	Arh.Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		11.06.2025

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