



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 203

din 15 aprilie 2025

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție:

„Realizare zonă servicii-comerț, zonă rezidențială”,

Municipiul Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 324302 – Arad

Proprietari/Dezvoltatori: Sebastian Liviu Dan și Radu Angela-Evrica

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

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin referatul de aprobare nr. 11807/11.02.2025,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 7289/11.02.2025, elaborat în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 11805/11.02.2025 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. 05/11.02.2025,

Cu respectarea art. 25 alin. (1), art. 32 alin. (1) lit. c), art. 47, 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,

Analizând avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi pentru (20 consilieri prezenți din totalul de 23),

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: „Realizare zonă servicii-comerț, zonă rezidențială”, Mun. Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 324302 – Arad, măsurând o suprafață totală de 20.000,00 mp., conform documentației anexate, conform anexelor 1 (cu anexele 1.1. -1.3) și 2 (cu anexele 2.1.- 2.7.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

Anexa 1 – Parte scrisă

1.1.Memoriu de prezentare

1.2.Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.

1.3.Plan de acțiune

Anexa 2 – Parte desenată

2.1. Încadrarea în zonă

2.2. Situația existentă

2.3. Reglementări urbanistice

2.4. Reglementări - echipare edilitară

2.5. Proprietatea asupra terenurilor

2.6. Mobilare urbană

2.7. Ilustrare urbanistică

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: Sebastian Liviu Dan și Radu Angela-Evrica

2.2. Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Crainic Dorin Paul, pr. nr. 68/2023;

2.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 324302 – Arad, și constituie proprietatea privată a lui Sebastian Liviu Dan și Radu Angela-Evrica, măsurând o suprafață totală de 20.000,00 mp.

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.

2.5.1 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 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.

2.7. Proprietarii/dezvoltatorii zonei de servicii, comerț și zonă rezidențială predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentele imobilelor, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

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

Art. 3 Se însușește raportul informării și consultării publicului cu nr. 7289 / 11.02.2025, conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art. 5 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii Sebastian Liviu Dan și Radu Angela-Evrica, și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Dorian-Florin CURCANU

Contrasemnează pentru legalitate

SECRETAR GENERAL

Lilioara STEPANESCU

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:

„Realizare zonă servicii-comerț, zonă rezidențială”,
Municipiul Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 324302 – Arad
Proprietari/Dezvoltatori: Sebastian Liviu Dan și Radu Angela-Evricea
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 11807/11.02.2025,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 7289/11.02.2025, elaborat în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 11805/11.02.2025 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. 05 /11.02.2025,

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

Cu respectarea art. 25 alin. (1), art. 32 alin. (1) lit. c), art. 47, 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: „Realizare zonă servicii-comerț, zonă rezidențială”, Mun. Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 324302 – Arad, măsurând o suprafață totală de 20.000,00 mp., conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.3) și *2* (cu anexele 2.1.- 2.7.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

Anexa 1 – Parte scrisă

- 1.4.Memoriu de prezentare
- 1.5.Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.
- 1.6.Plan de acțiune

Anexa 2 – Parte desenată

- 2.1. Încadrarea în zonă
- 2.2. Situația existentă
- 2.3. Reglementări urbanistice
- 2.4. Reglementări - echipare edilitară
- 2.5. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.6. Mobilare urbană
- 2.7. Ilustrare urbanistică

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: Sebastian Liviu Dan și Radu Angela-Evricea

2.2. Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CRAINIC Dorin Paul, pr. nr. 68/2023;

2.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 324302 – Arad, și constituie proprietatea privată a lui Sebastian Liviu Dan și Radu Angela-Evricea, măsurând o suprafață totală de 20.000,00 mp.

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.

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

2.6. Investitorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor

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

2.7. Proprietarii/dezvoltatorii zonei de servicii, comerț și zonă rezidențială predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentele imobilelor, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

2.8. Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone, 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. 7289 / 11.02.2025, conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art. 5 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii Sebastian Liviu Dan și Radu Angela-Evricea, și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENEAL

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Realizare zonă servicii-comerț, zonă rezidențială”,
Municipiul Arad, intravilan,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 324302 – Arad
Proprietari/Dezvoltatori: Sebastian Liviu Dan și Radu Angela-Evrice
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

- Proprietari/dezvoltatori: Sebastian Liviu Dan și Radu Angela-Evrice;
- Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CRAINIC Dorin Paul, pr. nr. 68/2023

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 3107 din 16.01.2025, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 6987 din 29.01.2025 de către Sebastian Liviu Dan și Radu Angela-Evrice;

- raportul de specialitate nr. 11805 /A5/ 11.02.2025 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;

- raportul informării și consultării publicului nr. 7289 /A5/ 11.02.2025, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;

- avizul tehnic nr. 05 / 11.02.2025 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1653 din 30.10.2023, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 324302 – Arad, și constituie proprietatea privată a lui Sebastian Liviu Dan și Radu Angela-Evrice, măsurând o suprafață totală de 20.000,00 mp.

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

- „Realizare zonă servicii-comerț, zonă rezidențială”, Mun. Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 324302 – Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „ Realizare zonă servicii-comerț, zonă rezidențială”, Mun. Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 324302 – Arad, se propune reglementarea unei zone de servicii, comerț și zonă rezidențială, măsurând o suprafață totală de 20.000,00 mp.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

- **Z1** – Subzonă servicii și comerț;

- P.O.T. maxim: 50,00%;
- C.U.T. maxim: 1,5.
- **Z2** – Subzonă rezidențială – locuire colectivă și funcțiuni complementare:
 - P.O.T. maxim: 35,00%;
 - C.U.T. maxim: 1,5.
- **Z3** – Subzonă rezidențială – locuire unifamilială în regim izolat:
 - P.O.T. maxim: 40,00%;
 - C.U.T. maxim: 0,8.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+2E (Z1** – Subzonă servicii și comerț), **P+2E+Er (Z2** – Subzonă rezidențială – locuire colectivă și funcțiuni complementare), respectiv **P+1E (Z3** – Subzonă rezidențială – locuire unifamilială în regim izolat), cu înălțimea maximă de 12,00 metri (**Z1**), 15,00 metri (**Z2**), 09,00 metri (**Z3**). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 24848/22.11.2024.

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.) - „Realizare zonă servicii-comerț, zonă rezidențială”, Mun. Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 324302 – Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazar Faur

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 11805 /A5/ 11.02.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Realizare zonă servicii-comerț, zonă rezidențială”,
Municipiul Arad, intravilan,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 324302 – Arad
Proprietari/Dezvoltatori: Sebastian Liviu Dan și Radu Angela-Evricea
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: Sebastian Liviu Dan și Radu Angela-Evricea;
- Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CRAINIC Dorin Paul, pr. nr. 68/2023

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, și este identificată prin C.F. nr. 324302 – Arad

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 324302 – Arad, și constituie proprietatea privată a lui Sebastian Liviu Dan și Radu Angela-Evricea, măsurând o suprafață totală de 20.000,00 mp.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „ Realizare zonă servicii-comerț, zonă rezidențială”, Mun. Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 324302 – Arad, se propune reglementarea unei zone de servicii, comerț și zonă rezidențială, măsurând o suprafață totală de 20.000,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Teren proprietate privată, identificat prin nr. top. A 1569/1/2/7 – teren viran;
- **la vest:** Drum de exploatare – DE 1569/1/4, respectiv teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 360144 - Arad;
- **la est:** Calea 6 Vânători, identificată prin C.F. nr. 355079 - Arad;
- **la sud:** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 310919 – teren viran;

- **Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:**

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

- **Funcțiuni dominante:**

- Locuire colectivă, locuire unifamilială în regim izolat, servicii, comerț.

- **Funcțiuni permise:**

- **Z1** – Subzonă servicii și comerț:

- A. Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:
 - A.I. Construcții ce acomodează următoarele funcțiuni:
 - Comerț cu amănuntul al produselor alimentare și nealimentare, comerț en-gros de produse alimentare și nealimentare, alimentație publică – baruri, restaurante (inclusive tip fast-food, pizzeria, etc.), cofetării, vinoteci, servicii pentru produse artizanale (în domeniul activităților profesionale, tehnice: spații pentru ateliere – produse artizanale, și servicii profesionale în acest domeniu), servicii și comerț specializat (activități dedicate, tehnice: zone expunere și comercializare produse (exemplu: autoturisme, instalații, utilaje, piese mecanice, electronice, sisteme, mobilier), reprezentanțe / showroom brand-uri consolidate, spații pentru ateliere – produse, și servicii profesionale), servicii publice administrative si private, construcții administrative pentru sedii de birouri, construcții de cultură: expoziții, săli de reuniune/destinate evenimentelor publice si private, construcții de turism: Hotel / Motel;
 - A.II. Construcții de agrement:
 - Locuri de joacă, amenajări dedicate activităților sportive, construcții provizorii și dotări ale zonelor verzi amenajate
 - A.III. Dotări ale incintelor propuse:
 - Spații de protecție și aliniament în incinte, platforme circulației auto și pietonale în incinte, parking-uri, construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate.

- **Z2** – Subzonă rezidențială – locuire colectivă și funcțiuni complementare:

- Locuințe colective cu regimul de înălțime maxim propus P+2E+Er, 15.00 m, în regim de construire izolat;
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale
- Comerț, birouri, servicii publice;
- Scuaruri și grădini publice;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.
- Micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
- Platforme de depozitare selectivă a gunoiului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu.

- **Z3** – Subzonă rezidențială – locuire unifamilială în regim izolat:

- Locuințe unifamiliale cu regimul de înălțime maxim propus P+1E, 9.00 m, în regim de construire izolat;
- Echipamente publice specifice zonei rezidențiale – comerț, birouri, servicii publice;
- Scuaruri și grădini publice;
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
- Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.
- Micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de

dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;

- **Funcțiuni permise cu condiții:**

- **Z2** – Subzonă rezidențială – locuire colectivă și funcțiuni complementare:
 - Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
- **Z3** – Subzonă rezidențială – locuire unifamilială în regim izolat:
 - Birouri, dispensare, creșe, sport-intretinere, farmacie, magazin alimentar, saloane infrumusetare;

- **Funcțiuni interzise:**

- **Z1** – Subzonă servicii și comerț:
 - Servicii de tip industrial, producție poluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).
 - Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare
 - Funcțiunii de depozitare deșeuri.
 - Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice
 - Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014
- **Z2** – Subzonă rezidențială – locuire colectivă și funcțiuni complementare:
 - Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 250 mp/ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
 - Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
 - Realizarea unor false mansarde;
 - Construcții provizorii;
 - Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor principale, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
 - Depozitare en-gros;
 - Depozități de materiale refolosibile;
 - Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; - stații de betoane;
 - Stații PECO;
 - Autobaze;
 - Stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
 - Spălătorii chimice;
 - Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;

- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice ;
- Rulote izolate
- **Z3** – Subzonă rezidențială – locuire unifamilială în regim izolat:
- Construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă

Zonificare funcțională:

- **Subzone:**
 - **Z1** – Subzonă servicii și comerț;
 - **Z2** – Subzonă rezidențială – locuire colectivă și funcțiuni complementare;
 - **Z3** – Subzonă rezidențială – locuire unifamilială în regim izolat;
 - **S1** – Subzonă carosabil / profil stradal.
- **Subunități:**
 - **L** - locuințe unifamiliale în regim izolat;
 - **L3a** – locuințe colective;
 - **ISco** – servicii și comerț;
 - **Cc 54** – carosabil;
 - **P** – zonă amenajare parcare;
 - **P.v.** – parcare vizitatori;
 - **SP** – spații verzi amenajate;
 - **TE** – culoar tehnico-edilitar;
 - **Pg** – platformă gospodărească.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- **Z1** – Subzonă servicii și comerț:
 - P.O.T. maxim: 50,00%;
 - C.U.T. maxim: 1,5.
- **Z2** – Subzonă rezidențială – locuire colectivă și funcțiuni complementare:
 - P.O.T. maxim: 35,00%;
 - C.U.T. maxim: 1,5.
- **Z3** – Subzonă rezidențială – locuire unifamilială în regim izolat:
 - P.O.T. maxim: 40,00%;
 - C.U.T. maxim: 0,8.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+2E** (**Z1** – Subzonă servicii și comerț), **P+2E+Er** (**Z2** – Subzonă rezidențială – locuire colectivă și funcțiuni complementare), respectiv **P+1E** (**Z3** – Subzonă rezidențială – locuire unifamilială în regim izolat), cu înălțimea maximă de 12,00 metri (**Z1**), 15,00 metri (**Z2**), 09,00 metri (**Z3**). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 24848/22.11.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- **Z1** – Subzonă servicii și comerț:
 - Față de latura nordică - minim 4,00 metri;
 - Față de latura sudică - minim 5,00 metri;
 - Față de latura estică - minim 4,50 metri;
 - Față de latura vestică - minim 6,00 metri;

- **Z2** – Subzonă rezidențială – locuire colectivă și funcțiuni complementare:
 - Față de latura nordică - minim 4,00 metri;
 - Față de latura sudică - minim 4,00 metri;
 - Față de latura estică - minim 6,50 metri;
 - Față de latura vestică - minim 6,50 metri;
- **Z3** – Subzonă rezidențială – locuire unifamilială în regim izolat:
 - Față de latura nordică - minim 10,00 metri;
 - Față de latura sudică - maxim 6,00 metri;
 - Față de limitele laterale: minim 0,60 metri față de o latură, respectiv 3,00 metri de cealaltă latură.

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 de zone verzi amenajate va reprezenta un procent din fiecare subzonă a terenului propus spre reglementare după cum urmează:

- **Z1** – Subzonă servicii și comerț:
 - Minim 15%;
- **Z2** – Subzonă rezidențială – locuire colectivă și funcțiuni complementare:
 - Minim 25%;
- **Z3** – Subzonă rezidențială – locuire unifamilială în regim izolat:
 - Minim 35%;

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.

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

Pentru fiecare subzonă va fi prevăzut un număr minim de locuri de parcare, după cum urmează:

- **Pentru Z1 - Pentru spațiu comercial / spații servicii** (estimat 50 locuri de parcare)

În cadrul zonei edificabile, construcțiile figurate pe planșa de mobilare pot varia ca număr și compoziție, respectându-se numărul parcarilor raportat la HCLM Arad nr. 187 din 28 martie 2024, retragerile, POT, CUT, înălțimea maximă.

Aleile carosabile care deservește zona parcarilor se pot redistribui/ remodela după caz.

- **Pentru Z2 – pentru locuințele colective** (estimat 20-22 locuri de parcare/lot)

În cadrul zonei edificabile, construcțiile figurate pe planșa de mobilare pot varia ca număr și compoziție, respectându-se numărul parcarilor raportat la HCLM Arad nr. 187 din 28 martie 2024, retragerile, POT, CUT, înălțimea maximă.

Aleile carosabile care deservește zona parcarilor se pot redistribui/ remodela după caz.

- **Pentru Z3 – locuințe unifamiliale** se vor asigura 1 sau 2 locuri de parcare/ lot în funcție de suprafața utilă și loc de parcare pentru vizitatori în fața casei.

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.

Accesul la parcelă, atât pietonal cât și auto, se va realiza din Calea 6 Vânători, care este poziționată la est față de amplasamentul propus spre reglementare. Drumul propus va avea o lățime de 7.00 metri și un prospectul stradal de 12.00 metri. Pentru fiecare subzonă și lot accesul auto va fi de 5.50 metri, iar pentru subzona de servicii și comerț accesul va fi de 9.00 metri și un acces din Calea 6 Vânători de 7.00 metri.

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.

Parcelarea:

Conform parcelării propuse vor rezulta un număr maxim de 23 loturi cu suprafețe variate. Terenul va fi parcelat după cum urmează:

- Z1 – 1 lot
- Z2 – 6 loturi
- Z3 – 15 loturi
- S1 – 1 lot

- **Z1** – Subzona servicii și comerț – 2.764 mp
Rezulta o singură parcelă cu suprafața de 2.764 mp.;
- **Z2** - Subzona rezidențială locuințe colective și funcțiuni complementare – 4.348 mp
Rezulta un număr de 6 loturi;
 - Lot A - 997 mp; Lot B - 1.002 mp; Lot C - 1.002 mp; Lot D - 997 mp pentru locuințe colective
 - Lot AB 175.2 mp, Lot CD 175.2 mp carosabil care deserveste parcarilor pentru locuințele colective;
- **Z3** - Subzona rezidențială locuințe unifamiliale în regim izolat – 7.414 mp
Se propun 15 loturi
 - 14 loturi pentru locuințe cu suprafața de 505 mp fiecare;
 - Un lot – Lotul 15 – spațiu verde compact 344 mp;
- **S1** – subzonă carosabil / profil stradal - 5474 mp

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 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 de servicii, comerț și zonă rezidențială predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona de servicii, depozitare și comerț, 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 zone de servicii, comerț și zonă rezidențială, 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. 1653 din 30.10.2023, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	Rețele Electrice Banat S.A. - Sucursala Arad	24496434/24.10.2024	30.10.2025
2.	Compania de Apă Arad S.A.	20605/08.08.2024	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214720598/31.07.2024	31.07.2025
4.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	16283/23.09.2024	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1923127/04.09.2024	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1923128/04.09.2024	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161349/01.08.2024	01.08.2025
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 3290/2024	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	24848/22.11.2024	22.11.2025
10.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	91042/Z1/04.11.2024	-
11.	Comisia de Sistemizare a Circulației	85364/Z1/24.10.2024	-
12.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	353/05.08.2024	-
13.	Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare	254/22.11.2024	22.11.2026
15.	Orange Romania Communications S.A.	AFO528128/11276/10162 /07.08.2024	05.08.2025

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 21.01.2025, s-a emis Avizul Tehnic nr. 05 / 11.02.2025 favorabil.

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

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	Gabriel Căpriceană		

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Direcția Generală Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către Sebastian Liviu Dan și Radu Angela-Evricea, cu adresa în jud. Arad, Mun. Arad, str. Clujului, nr. 197, înregistrată cu nr. 3107 din 16.01.2025, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 6987 din 29.01.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 05 din 11.02.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Realizare zonă servicii-comerț, zonă rezidențială”,
Municipiul Arad, intravilan,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 324302 – Arad
Proprietari/Dezvoltatori: Sebastian Liviu Dan și Radu Angela-Evricea
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

Proprietari/dezvoltatori: Sebastian Liviu Dan și Radu Angela-Evricea

Proiectant: S.C. STACONS S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CRAINIC Dorin Paul, pr. nr. 68/2023

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Teren proprietate privată, identificat prin nr. top. A 1569/1/2/7 – teren viran;
- **la vest:** Drum de exploatare – DE 1569/1/4, respectiv teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 360144 - Arad;
- **la est:** Calea 6 Vânători, identificată prin C.F. nr. 355079 - Arad;
- **la sud:** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 310919 – teren viran;

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

- **Funcțiune dominantă:**
 - Locuire colectivă, locuire unifamilială în regim izolat, servicii, comerț.
- **Funcțiuni permise:**
 - **Z1** – Subzonă servicii și comerț:
 - A. Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:
 - A.I. Construcții ce acomodează următoarele funcțiuni:
 - Comerț cu amănuntul al produselor alimentare și nealimentare, comerț en-gros de produse alimentare și nealimentare, alimentație publică – baruri, restaurante (inclusive tip fast-food, pizzeria, etc.), cofetării, vinoteci, servicii pentru produse artisanale (în domeniul activităților profesionale, tehnice: spații pentru ateliere – produse artisanale, și servicii profesionale în acest domeniu), servicii și comerț specializat (activități dedicate, tehnice: zone expunere și comercializare produse (exemplu: autoturisme, instalații, utilaje, piese mecanice, electronice, sisteme, mobilier), reprezentanțe / showroom brand-uri consolidate, spații pentru ateliere – produse, și servicii profesionale), servicii publice administrative si private, construcții administrative pentru sedii de birouri, construcții de cultură: expoziții, săli de reuniune/destinate evenimentelor publice si private, construcții de turism: Hotel / Motel;

- A.II. Construcții de agrement:
 - Locuri de joacă, amenajări dedicate activităților sportive, construcții provizorii și dotări ale zonelor verzi amenajate
- A.III. Dotări ale incintelor propuse:
 - Spații de protecție și aliniament în incinte, platforme circulației auto și pietonale în incinte, parking-uri, construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate.

- **Z2** – Subzonă rezidențială – locuire colectivă și funcțiuni complementare:
 - Locuințe colective cu regimul de înălțime maxim propus P+2E+Er, 15.00 m, în regim de construire izolat;
 - Echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
 - Comerț, birouri, servicii publice;
 - Scuaruri și grădini publice;
 - Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
 - Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.
 - Micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
 - Platforme de depozitare selectivă a gunoierului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu.
- **Z3** – Subzonă rezidențială – locuire unifamilială în regim izolat:
 - Locuințe unifamiliale cu regimul de înălțime maxim propus P+1E, 9.00 m, în regim de construire izolat;
 - Echipamente publice specifice zonei rezidențiale – comerț, birouri, servicii publice;
 - Scuaruri și grădini publice;
 - Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
 - Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.
 - Micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
- **Funcțiuni permise cu condiții:**
 - **Z2** – Subzonă rezidențială – locuire colectivă și funcțiuni complementare:
 - Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;
 - **Z3** – Subzonă rezidențială – locuire unifamilială în regim izolat:
 - Birouri, dispensare, creșe, sport-intretinere, farmacie, magazin alimentar, saloane infrumusetare;
- **Funcțiuni interzise:**
 - **Z1** – Subzonă servicii și comerț:
 - Servicii de tip industrial, producție poluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).
 - Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare
 - Funcțiunii de depozitare deșeuri.
 - Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice
 - Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014

- **Z2** – Subzonă rezidențială – locuire colectivă și funcțiuni complementare:
 - Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp/ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
 - Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
 - Realizarea unor false mansarde;
 - Construcții provizorii;
 - Dispunerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor principale, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
 - Depozitare en-gros;
 - Depozități de materiale refolosibile;
 - Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
 - Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; - stații de betoane;
 - Stații PECO;
 - Autobaze;
 - Stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
 - Spălătorii chimice;
 - Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
 - Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice ;
 - Rulote izolate
- **Z3** – Subzonă rezidențială – locuire unifamilială în regim izolat:
 - Construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă

Zonificare funcțională:

- **Subzone:**
 - **Z1** – Subzonă servicii și comerț;
 - **Z2** – Subzonă rezidențială – locuire colectivă și funcțiuni complementare;
 - **Z3** – Subzonă rezidențială – locuire unifamilială în regim izolat;
 - **S1** – Subzonă carosabil / profil stradal.
- **Subunități:**
 - **L** - locuințe unifamiliale în regim izolat;
 - **L3a** – locuințe colective;
 - **ISco** – servicii și comerț;
 - **Cc 54** – carosabil;
 - **P** – zonă amenajare parcare;
 - **P.v.** – parcare vizitatori;
 - **SP** – spații verzi amenajate;
 - **TE** – culoar tehnico-edilitar;
 - **Pg** – platformă gospodărească.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- **Z1** – Subzonă servicii și comerț:
 - P.O.T. maxim: 50,00%;

- C.U.T. maxim: 1,5.
- **Z2** – Subzonă rezidențială – locuire colectivă și funcțiuni complementare:
 - P.O.T. maxim: 35,00%;
 - C.U.T. maxim: 1,5.
- **Z3** – Subzonă rezidențială – locuire unifamilială în regim izolat:
 - P.O.T. maxim: 40,00%;
 - C.U.T. maxim: 0,8.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+2E (Z1 – Subzonă servicii și comerț), P+2E+Er (Z2 – Subzonă rezidențială – locuire colectivă și funcțiuni complementare), respectiv P+1E (Z3 – Subzonă rezidențială – locuire unifamilială în regim izolat)**, cu înălțimea maximă de 12,00 metri (**Z1**), 15,00 metri (**Z2**), 09,00 metri (**Z3**). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 24848/22.11.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- **Z1** – Subzonă servicii și comerț:
 - Față de latura nordică - minim 4,00 metri;
 - Față de latura sudică - minim 5,00 metri;
 - Față de latura estică - minim 4,50 metri;
 - Față de latura vestică - minim 6,00 metri;
- **Z2** – Subzonă rezidențială – locuire colectivă și funcțiuni complementare:
 - Față de latura nordică - minim 4,00 metri;
 - Față de latura sudică - minim 4,00 metri;
 - Față de latura estică - minim 6,50 metri;
 - Față de latura vestică - minim 6,50 metri;
- **Z3** – Subzonă rezidențială – locuire unifamilială în regim izolat:
 - Față de latura nordică - minim 10,00 metri;
 - Față de latura sudică - maxim 6,00 metri;
 - Față de limitele laterale: minim 0,60 metri față de o latură, respectiv 3,00 metri de cealaltă latură.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafata de teren alocata spatiilor verzi va respecta Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 /2022 privind asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Municipiului Arad.

Suprafata minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent din fiecare subzonă a terenului propus spre reglementare după cum urmează:

- **Z1** – Subzonă servicii și comerț:
 - Minim 15%;
- **Z2** – Subzonă rezidențială – locuire colectivă și funcțiuni complementare:
 - Minim 25%;
- **Z3** – Subzonă rezidențială – locuire unifamilială în regim izolat:
 - Minim 35%;

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.

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

Pentru fiecare subzonă va fi prevăzut un număr minim de locuri de parcare, după cum urmează:

- **Pentru Z1 - Pentru spatiu comercial / spatii servicii** (estimat 50 locuri de parcare)

În cadrul zonei edificabile, construcțiile figurate pe plansa de mobilare pot varia ca număr și compoziție, respectându-se numărul parcarilor raportat la HCLM Arad nr. 187 din 28 martie 2024, retragerile, POT, CUT, înălțimea maximă.

Aleile carosabile care deservesc zona parcarilor se pot redistribui/ remodela după caz.

- **Pentru Z2 – pentru locuințele colective** (estimat 20-22 locuri de parcare/lot)

În cadrul zonei edificabile, construcțiile figurate pe plansa de mobilare pot varia ca număr și compoziție, respectându-se numărul parcarilor raportat la HCLM Arad nr. 187 din 28 martie 2024, retragerile, POT, CUT, înălțimea maximă.

Aleile carosabile care deservesc zona parcarilor se pot redistribui/ remodela după caz.

- **Pentru Z3 – locuințe unifamiliale** se vor asigura 1 sau 2 locuri de parcare/ lot în funcție de suprafața utilă și loc de parcare pentru vizitatori în fața casei.

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.

Accesul la parcelă, atât pietonal cât și auto, se va realiza din Calea 6 Vânători, care este poziționată la est față de amplasamentul propus spre reglementare. Drumul propus va avea o lățime de 7.00 metri și un prospectul stradal de 12.00 metri. Pentru fiecare subzonă și lot accesul auto va fi de 5.50 metri, iar pentru subzona de servicii și comerț accesul va fi de 9.00 metri și un acces din Calea 6 Vânători de 7.00 metri.

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 normativetele 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 cheltuielile investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

Parcelarea:

Conform parcelării propuse vor rezulta un număr maxim de 23 loturi cu suprafețe variate. Terenul va fi parcelat după cum urmează:

- Z1 – 1 lot
- Z2 – 6 loturi
- Z3 – 15 loturi
- S1 – 1 lot

- **Z1** – Subzona servicii și comerț – 2.764 mp

Rezulta o singură parcelă cu suprafața de 2.764 mp.;

- **Z2** - Subzona rezidențială locuințe colective și funcțiuni complementare – 4.348 mp

Rezulta un număr de 6 loturi;

- Lot A - 997 mp; Lot B - 1.002 mp; Lot C - 1.002 mp; Lot D - 997 mp pentru locuințe colective
- Lot AB 175.2 mp, Lot CD 175.2 mp carosabil care deserveste parcarilor pentru locuințele colective;
- **Z3** - Subzona rezidențială locuințe unifamiliale în regim izolat – 7.414 mp

Se propun 15 loturi

- 14 loturi pentru locuinte cu suprafata de 505 mp fiecare;
- Un lot – Lotul 15 – spatiu verde compact 344 mp;

S1 – subzone carosabil / profil stradal - 5474 mp

Utilități: Se vor realiza bransamente 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/bransarea 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 de servicii, comerț și zonă rezidențială predau autorităților administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona de servicii, comerț și zonă 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 zone de servicii, comerț și zonă rezidențială, 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 21.01.2025 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. 1653 din 30.10.2023, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbătei

Consilier,
Gabriel Căpriceană

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ SI PROTEJARE MONUMENTE
NR. 7289 /A5/ 11.02.2025

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare s-a întocmit prezentul raport privind documentația:

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – Realizare zonă servicii-comerț, zonă rezidențială

Proprietari/dezvoltatori: Sebastian Liviu Dan și Radu Angela Evrica
Amplasament - intravilan municipiul Arad, CF 324302 Arad
Proiectant general – SC STACONS SRL, arh. RUR Dorin Crainic, proiect nr.68/2023
Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef

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. 103795/21.12.2023 și completările depuse cu nr.7599/31.01.2024, 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 **10.02.2024**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **10.02.2024** pe panou amplasat pe parcela studiată;
- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **10.02.2024-20.02.2024** și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 39881/29.04.2024, completările depuse cu nr.41996/09.05.2024, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 10.05.2024;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 10.05.2024 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 10.05.2024-24.05.2024 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

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

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiata a documentației de urbanism, proprietarii imobilelor din zona învecinată identificate cu CF 310919, CF 310925, CF 324819, CF 324759, SC MM IMOB PROIECT SRL, SC FREE STYLER SRL, Calea 6 Vânători nr.128, nr.128A, nr.132, DIRECȚIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată telefonic de proprietarii parcelei identificata cu CF 324579 la data de 15.05.2024 În cadrul serviciului a fost consultata de proprietarii parcelelor identificate cu CF 310919 la data de 16.05.2024 și CF 310925 la data de 20.05.2024

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

Nu au fost înregistrate sesizări.

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

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

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