



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 487
din 5 septembrie 2025

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) aferent:
„Construire locuință și împrejmuire proprietate”

Județul Arad, Municipiul Arad, Intravilan, Cartier Grădiște, str. Augustus, nr. 34, 36, 38,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 364963 - Arad
proprietari/dezvoltatori: Mariș Cristian- Raul și Mariș Denisa-Bianca,
proiectant general: S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin referatul de aprobare nr. 65021/16.07.2025,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 56218/A5/16.07.2025, elaborat în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 65020/16.07.2025 al Arhitectului – Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu,

Văzând Avizul tehnic al Arhitectului – Șef nr. 25/16.07.2025,

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 de Detaliu” – Indicativ GM-009-2000 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,

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad, Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (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 de Detaliu aferent obiectivului de investiție: „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE” Județul Arad, Municipiul Arad, Intravilan, Cartier Grădiște, str. Augustus, nr. 34, 36, 38, pe parcela identificată prin C.F. nr. 364963 - Arad, ce propune reglementarea unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață totală de 614,00 mp, conform documentației anexate, din anexa 1 (cu anexele 1.1.-1.2) și 2 (cu anexele 2.1.-2.6), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

Anexa 1 – Parte scrisă

- 1.1. Memoriu de prezentare
- 1.2. Plan de acțiune

Anexa 2 – Parte desenată

- 2.1. Încadrare în zonă
- 2.2. Situația existentă
- 2.3. Reglementări urbanistice
- 2.4. Reglementări edilitare
- 2.5. Obiective de utilitate publică
- 2.6. Posibilitate de mobilare urbanistică

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

2.1 Proprietari/Dezvoltatori: Mariș Cristian-Raul și Mariș Denisa-Bianca.

2.2 Proiectant general: S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Mircea Șoima, pr. nr. 244/2024.

2.3 Parcela propusă pentru refuncționalizare are suprafața totală de 614,00 mp, este identificată prin C.F. nr. 364963 – Arad, are categoria de folosință de curți construcții în intravilan, și reprezintă proprietatea privată a soților Mariș Cristian-Raul și Mariș Denisa-Bianca.

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 emitere a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

2.6 Investitorii au obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor 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 rezidențiale 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 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. 56218/A5/16.07.2025, conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art. 5 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii Mariș Cristian- Raul și Mariș Denisa-Bianca, și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Flavius DUMITRAȘ

Contrasemnează pentru legalitate

SECRETAR GENERAL

Lilioara STEPANESCU

Red./Dact. G.C/G.C. Verif. C.M.

1 ex. Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente

1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad

1 ex. Dosar ședință extraordinară CLMA 5.09.2025

Cod PMA-S4-02

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
NR. 56218 /A5/16.07.2025

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

P.U.D. – Construire locuință și împrejmuire proprietate

Amplasament – municipiul Arad, str. Augustus nr.34-36-38

Beneficiar – Mariș Cristian Raul și Mariș Denisa Bianca

Proiectant – SC STUDIO M ȘOIMA SRL, arh RUR M.Șoima , proiect nr.244/2024

În vederea informării și consultării publicului s-au efectuat următoarele activități la etapa 2 – etapa de elaborare a propunerilor PUD :

- urmare cererii depuse de către beneficiar cu nr.13361/14.02.2024, s-a întocmit anunțul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUD și s-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data de 27.02.2025

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUD în perioada 27.02.2025-13.03.2025.

- beneficiarul documentației a amplasat panouri pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

- au fost notificați proprietarii parcelelor învecinate învecinate identificate cu CF 349678, CF 349777, CF 349774, SC SPEED LINE PROPERTIES SRL, DIRECTIA PATRIMONIU.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Flavius DUMITRAȘ

Contrasemnează pentru legalitate

SECRETAR GENERAL

Lilioara STEPANESCU

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

Proiect
Nr. 382/17.07.2025

Avizat
SECRETAR GENERAL
Lilioara Stepanescu

H O T Ă R Ă R E A Nr. _____
din _____ 2025

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) aferent:
„Construire locuință și împrejmuire proprietate”
județul Arad, municipiul Arad, Intravilan, Cartier Grădiște, Str. Augustus, nr. 34, 36, 38,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 364963 - Arad
proprietari/dezvoltatori: MARIȘ Cristian- Raul și MARIȘ Denisa-Bianca,
proiectant general: S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin referatul de aprobare nr. 65021/16.07.2025,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 56218/A5/16.07.2025, elaborat în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 65020/16.07.2025 al Arhitectului – Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu,

Văzând Avizul tehnic al Arhitectului – Șef nr. 25/16.07.2025,

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

Cu respectarea art. 25 alin. (1), art. 32 alin. (1) lit. c), art. 47 și art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Conform art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Potrivit Ordinului nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de Detaliu” – Indicativ GM-009-2000 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

HOTĂRÂRE:

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu aferent obiectivul de investiție: „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE” Județul Arad, Municipiul Arad, Intravilan, Cartier Grădiște, Str. Augustus, Nr. 34, 36, 38, pe parcela identificată prin C.F. nr. 364963 - Arad, ce propune reglementarea unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață totală de **614,00 mp**, conform documentației anexate, din *anexa 1* (cu anexele 1.1. - 1.2) și *2* (cu anexele 2.1. - 2.6), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

Anexa 1 – Parte scrisă

- 1.3. Memoriu de prezentare
- 1.4. Plan de acțiune

Anexa 2 – Parte desenată

- 2.1. Încadrare în zonă
- 2.2. Situația existentă
- 2.3. Reglementări urbanistice
- 2.4. Reglementări edilitare
- 2.5. Obiective de utilitate publică
- 2.6. Posibilitate de mobilare urbanistică

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

2.1. Proprietari/Dezvoltatori: **MARIȘ Cristian-Raul** și **MARIȘ Denisa-Bianca**.

2.2. Proiectant general: **S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.**, specialist cu drept de semnătură RUR, arh. **Mircea ȘOIMA**, pr. nr. **244/2024**.

2.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare are suprafața totală de **614,00 mp**, este identificată prin **C.F. Nr. 364963 – Arad**, are categoria de folosință de **curți construcții în intravilan**, și reprezintă proprietatea privată a soților **MARIȘ Cristian-Raul** și **MARIȘ Denisa-Bianca**.

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

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

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

2.7. Proprietarii/dezvoltatorii zonei rezidențiale predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentele imobilelor, în vederea

preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

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

Art. 3 Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 56218/A5/16.07.2025, conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art. 5 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii **MARIȘ Cristian- Raul și MARIȘ Denisa-Bianca**, 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 GENERAL

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) aferent:
„CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE”
Jud. Arad, Mun. Arad, Intravilan, Cart. Grădiște, Str. Augustus, Nr. 34, 36, 38,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 364963 - Arad
Proprietari/Dezvoltatori: MARIȘ Cristian- Raul și MARIȘ Denisa- Bianca
Proiectant general: S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: **MARIȘ Cristian-Raul și MARIȘ Denisa-Bianca;**
- Proiectant general: **S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.**, specialist cu drept de semnătură RUR, arh. **Mircea ȘOIMA**, pr. nr. **244/2024;**

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. **54640** din **16.06.2024**, cât și a completărilor solicitate, depuse cu adresa nr. **63124** din **10.07.2025** de către **MARIȘ Cristian-Raul și MARIȘ Denisa-Bianca;**

- raportul de specialitate nr. 65020 / A5 / 16.07.2025 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;

- raportul informării și consultării publicului nr. 56218 / A5 / 16.07.2025, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;

- avizul tehnic nr. 25 / 16.07.2025 al Arhitectului-Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1631 din 14.10.2024, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcela propusă pentru refuncționalizare are suprafața de **614,00 mp**, este identificată prin **C.F. Nr. 364963 – Arad**, are categoria de folosință de **curți construcții în intravilan**, și reprezintă proprietatea privată a soților **MARIȘ Cristian-Raul și MARIȘ Denisa-Bianca**.

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu, cu următoarele reglementări urbanistice: „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE” Jud. Arad, Mun. Arad, Intravilan, Cart. Grădiște, Str. Augustus, Nr. 34, 36, 38, pe parcela identificată prin C.F. nr. 364963 – Arad

Schimbări preconizate și rezultate așteptate:

Prin Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) aferent: „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE” Jud. Arad, Mun. Arad, Intravilan, Cart. Grădiște, Str. Augustus, Nr. 34, 36, 38, pe parcela identificată prin C.F. nr. 364963 - Arad, se propune reglementarea unei zone cu funcțiunea de locuire unifamilială, măsurând o suprafață totală de **614,00 mp**.

Principalii indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 36,00%
- C.U.T. maxim: 0,6

Regimul de înălțime maxim propus:

- Regim de înălțime maxim P+1E
- H maxim la coamă: 9,10 m

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 10557/28.05.2025, care prevede înălțimea maximă a obiectivului de 9,10 m, respectiv cota absolută maximă de 120,02 m (110,92 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +9,10 m înălțimea maximă construcției).

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) aferent: „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE” Jud. Arad, Mun. Arad, Intravilan, Cart. Grădiște, Str. Augustus, Nr. 34, 36, 38, pe parcela identificată prin C.F. nr. 364963 - Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p.PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazăr Faur

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT - ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 65020 / A5 / 16.07.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) aferent:

„CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE”

Jud. Arad, Mun. Arad, Intravilan, Cart. Grădiște, Str. Augustus, Nr. 34, 36, 38,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 364963 - Arad

Proprietari/Dezvoltatori: MARIȘ Cristian- Raul și MARIȘ Denisa- Bianca

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

- Proprietari/Dezvoltatori: **MARIȘ Cristian-Raul și MARIȘ Denisa-Bianca;**
- Proiectant general: **S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.**, specialist cu drept de semnătură RUR, arh. **Mircea ȘOIMA**, pr. nr. **244/2024;**

Încadrarea în localitate

Amplasamentul vizat de prezenta documentație de urbanism se află în partea vestică a **Intravilanului Municipiului Arad**, în Cartierul Grădiște, și se constituie dintr-o singură parcelă de formă patrulateră cu un front stradal.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare are suprafața de **614,00 mp**, este identificată prin **C.F. Nr. 364963 – Arad**, are categoria de folosință de **curți construcții în intravilan**, și reprezintă proprietatea privată a soților MARIȘ Cristian-Raul și MARIȘ Denisa-Bianca.

Situația existentă

Amplasamentul și vecinătățile au fost reglementate prin documentația de urbanism aprobată prin HCLM ARAD nr. 119 din 28.05.2013 – privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) „Zonă de locuințe Arad”, zona Sere Grădiște, sector nord.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **La Nord-est:** terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 349768, 349769 - Arad;
- **La Sud-est:** terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 350338, 349775, 349776, 349777 - Arad;
- **La Sud-vest:** teren proprietate privată identificat prin C.F. nr. 349774 - Arad;
- **La Nord-vest:** Strada Augustus, identificată prin C.F. nr. 364733 - Arad;

Funcțiuni propuse prin P.U.D.:

Prin Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) aferent: „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE” Jud. Arad, Mun. Arad, Intravilan, Cart. Grădiște, Str. Augustus, Nr. 34, 36, 38, pe parcela identificată prin **C.F. nr. 364963 - Arad**, se propune reglementarea unei zone cu funcțiunea de **locuire unifamilială**, măsurând o suprafață totală de **614,00 mp**.

Funcțiune dominantă: zonă rezidențială.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 36,00%
- C.U.T. maxim: 0,6

Regimul de înălțime maxim propus:

- Regim de înălțime maxim P+1E
- H maxim: 9,10 m

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 10557/28.05.2025, care prevede înălțimea maximă a obiectivului de 9,10 m, respectiv cota absolută maximă de 120,02 m (110,92 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +9,10 m înălțimea maximă construcției).

Regim de aliniere:

Locuința propusă va fi amplasată cu următorul aliniament, în limita POT și CUT maxim.

- 0,00 m față de frontul stradal, respectiv 5,08 m față de limita de proprietate posterioară.
- 1,00 m față de limita nord- est a parcelei
- 10,22 m față de limita sud-vestică de proprietate.

Spații verzi:

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

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 Augustus, înscrisă în CF nr. 364733 - Arad, unde se va realiza un acces cu lățimea maximă de 3.50 m pentru autoturisme și adiacent unul pietonal cu lățimea de 1.50 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. În cadrul parcelei se vor realiza două locuri de parcare în cadrul garajului, fără a se amenaja un alt spațiu de parcare în jurul locuinței.

Parcelări:

Nu este cazul.

Utilități:

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

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea.

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

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

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

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

Prezenta documentație este întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 1631 din 14.10.2024, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Detaliu, indicativ GM 009-2000, 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	7312/22.04.2025	-
2	Comisia de eliberare a autorizatiei de acces la drum public	22460/Z1/08.04.2025	-
3	I.P.J. Arad – Serviciul Rutier	289.830/13.03.2025	13.03.2026
4	I.S.U. „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1.122.455/19.03.2025	-
5	I.S.U. „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1.122.454/19.03.2025	-
6	O.C.P.I. Arad	1306/2025	-
7	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	10557/28.05.2025	28.05.2026
8	Rețele Electrice România S.A.	26253930/20.03.2025	14.10.2026
9	Delgaz Grid S.A.	214961753/13.03.2025	13.03.2026
10	A.N.I.F.	64/20.03.2025	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 19.06.2025 s-a emis Avizul Tehnic nr. 25 / 16.07.2025 favorabil.

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

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

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

VIZA JURIDICĂ
Liliana

Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către **MARIŞ Cristian- Raul şi MARIŞ Denisa- Bianca**, cu domiciliul în Jud. **Arad**, Mun. **Arad**, Str. **Horia**, Nr. **2**, Et. **1**, Ap. **11**, înregistrată cu nr. **54640** din **16.06.2025**, cât şi a completărilor solicitate, depuse cu adresa nr. **63124** din **10.07.2025**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 25 din 16.07.2025

pentru Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) aferent:
„CONSTRUIRE LOCUINŢĂ ŞI ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE”
Jud. Arad, Mun. Arad, Intravilan, Cart. Grădişte, Str. Augustus, Nr. 34, 36, 38,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 364963 - Arad
Proprietari/Dezvoltatori: MARIŞ Cristian- Raul şi MARIŞ Denisa- Bianca
Proiectant general: S.C. STUDIO M ŞOIMA S.R.L.

Proprietari/Dezvoltatori: MARIŞ Cristian-Raul şi MARIŞ Denisa-Bianca;
Proiectant: S.C. STUDIO M ŞOIMA S.R.L.;
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Mircea ŞOIMA, pr. nr. 244/2024;

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:

- **La Nord-est:** terenuri proprietăţi private, identificate prin C.F. nr. 349768, 349769 - Arad;
- **La Sud-est:** terenuri proprietăţi private, identificate prin C.F. nr. 350338, 349775, 349776, 349777 - Arad;
- **La Sud-vest:** teren proprietate privată identificat prin C.F. nr. 349774 - Arad;
- **La Nord-vest:** Strada Augustus, identificată prin C.F. nr. 364733 - Arad;

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

Prin Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) aferent: „CONSTRUIRE LOCUINŢĂ ŞI ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE” Jud. Arad, Mun. Arad, Intravilan, Cart. Grădişte, Str. Augustus, Nr. 34, 36, 38, pe parcela identificată prin C.F. nr. 364963 - Arad, se propune reglementarea unei zone cu funcţiunea de **locuire unifamilială**, măsurând o suprafaţă totală de **614,00 mp**.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 36,00%
- C.U.T. maxim: 0,6

Regimul de înălțime maxim propus:

- Regim de înălțime maxim P+1E
- H maxim la coamă: 9,10 m

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 10557/28.05.2025, care prevede înălțimea maximă a obiectivului de 9,10 m, respectiv cota absolută maximă de 120,02 m (110,92 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +9,10 m înălțimea maximă construcției).

Regim de aliniere:

Locuința propusă va fi amplasată cu următorul aliniament, în limita POT și CUT maxim.

- 0,00 m față de frontul stradal, respectiv 5,08 m față de limita de proprietate posterioară.
- 1,00 m față de limita nord- est a parcelei
- 10,22 m față de limita sud-vestică de proprietate.

Spații verzi:

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

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 Augustus, înscrisă în CF nr. 364733 - Arad, unde se va realiza un acces cu lățimea maximă de 3.50 m pentru autoturisme și adiacent unul pietonal cu lățimea de 1.50 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.

În cadrul parcelei se vor realiza două locuri de parcare în cadrul garajului, fără a se amenaja un alt spațiu de parcare în jurul locuinței.

Parcelări:

Nu este cazul.

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

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

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **19.06.2025** se avizează favorabil Planul urbanistic de Detaliu

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

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1[^]3), actualizată).

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. 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.D. 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. **1631** din **14.10.2024**, 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 ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ SI PROTEJARE MONUMENTE
NR. 56218 /A5/16.07.2025

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

P.U.D. – Construire locuință și împrejmuire proprietate

Amplasament – municipiul Arad, str. Augustus nr.34-36-38

Beneficiar – **Mariș Cristian Raul și Mariș Denisa Bianca**

Proiectant – **SC STUDIO M ȘOIMA SRL, arh RUR M.Șoima , proiect nr.244/2024**

În vederea informării și consultării publicului s-au efectuat următoarele activități la etapa 2 – etapa de elaborare a propunerilor PUD :

- urmare cererii depuse de către beneficiar cu nr.13361/14.02.2024, s-a întocmit anunțul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUD și s-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data de 27.02.2025

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUD în perioada 27.02.2025-13.03.2025.

- beneficiarul documentației a amplasat panouri pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

- au fost notificați proprietarii parcelelor învecinate învecinate identificate cu CF 349678, CF 349777, CF 349774, SC SPEED LINE PROPERTIES SRL, DIRECTIA PATRIMONIULUI.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. 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
Verificat	Șef serviciu	Arh.Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		01.07.2025

Red. A.G./2ex