



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 626
din 26 noiembrie 2025

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție:
„Locuințe familiale”, Intravilan, Municipiul Arad, strada Pescăruș, nr. 33-39
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 362713 – Arad, respectiv C.F. nr. 362714 - Arad
Proprietari/Dezvoltatori: Tope Vasile și Tope Daniela Florina
Proiectant general: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin referatul de aprobare nr. 89694/03.10.2025,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 53355/A5/03.10.2025, 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. 89693/03.10.2025 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. 43/03.10.2025,

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

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

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

Potrivit Ordinului nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului,

Constatând că sunt îndeplinite procedurile prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare adoptarea hotărârii cu unanimitate de voturi (23 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 a Guvernului 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 Zonal aferent obiectivului de investiție: „Locuințe familiale”, Municipiului Arad, intravilan, strada Pescăruș, nr. 33-39, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 362713 – Arad, respectiv C.F. nr. 362714 - Arad, măsurând o suprafață totală de 4.133,00 mp., conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.3) și *2* (cu anexele 2.1.- 2.8.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

Anexa 1 – Parte scrisă

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

Anexa 2 – Parte desenată

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

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: Tope Vasile și Tope Daniela Florina

2.2. Proiectant general: S.C. Arhitectonic S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Doriană Gabriela Balogh, pr. nr. 170/2023;

2.3. Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 362713 – Arad, respectiv C.F. nr. 362714 - Arad, și constituie proprietatea privată a lui Tope Vasile și Tope Daniela Florina, măsurând o suprafață totală de 4.133,00 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 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, 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. 53355/A5/03.10.2025, 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 Tope Vasile și Tope Daniela Florina 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
p.SECRETAR GENERAL
Sorin CONTRAȘ

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
NR. 53355 /A5/ 03.10.2025

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 – Locuințe familiale

Proprietari/dezvoltatori: Tope Vasile și Tope Daniela-Florina
Amplasament - municipiul Arad, str. Pescăruș nr. 33-39, CF 362713, CF 362714
Proiectant general – SC ARHITECTONIC SRL, arh. R. Doriană Balogh, proiect nr. 170/2023
Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef

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

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 100901/12.12.2023, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare 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 **30.01.2024**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **30.01.2024** pe panou amplasat pe parcela studiată;
- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **30.01.2024-08.02.2024** 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. 82642/01.10.2024, 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 23.10.2024;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 23.10.2024 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 23.10.2024-06.11.2024 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 studiată a documentației de urbanism, proprietarii imobilelor din zona învecinată: DIRECȚIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism din str.Teodor Păcățeanu nr.42, 44, 44A, 46, 48, str.Pescăruș nr.31, 41 și 41A, 26, 28, 28A, 30, 32, DIRECȚIA PATRIMONIU.

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 Bărbătei		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		

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:

„Locuințe familiale”, Intravilan, Municipiul Arad, strada Pescăruș, nr. 33-39
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 362713 – Arad, respectiv C.F. nr. 362714 - Arad

Proprietari/Dezvoltatori: Tope Vasile și Tope Daniela Florina

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

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin referatul de aprobare nr. 89694/03.10.2025,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 53355/A5/03.10.2025, 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. 89693/03.10.2025 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. 43/03.10.2025,

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

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

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

Potrivit Ordinului nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului,

Constatând că sunt îndeplinite procedurile prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (6) lit. c), alin. (7) lit. k), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului 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 Zonal aferent obiectivului de investiție: „Locuințe familiale”, Municipiului Arad, intravilan, strada Pescăruș, nr. 33-39, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 362713 – Arad, respectiv C.F. nr. 362714 - Arad, măsurând o suprafață totală de 4.133,00 mp., conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.3) și *2* (cu anexele 2.1.- 2.8.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

Anexa 1 – Parte scrisă

1.4. 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

2.7. Ilustrare urbanistică

2.8. Secțiune transversală

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: Tope Vasile și Tope Daniela Florina

2.2. Proiectant general: S.C. Arhitectonic S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Doriană Gabriela Balogh, pr. nr. 170/2023;

2.3. Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 362713 – Arad, respectiv C.F. nr. 362714 - Arad, și constituie proprietatea privată a lui Tope Vasile și Tope Daniela Florina, măsurând o suprafață totală de 4.133,00 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 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, 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. 53355/A5/03.10.2025, 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 Tope Vasile și Tope Daniela Florina 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

SECRETAR GENERAL

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Locuințe familiale”,
Intravilan, Municipiul Arad, strada Pescăruș, nr. 33-39
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 362713 – Arad, respectiv C.F. nr. 362714 - Arad
Proprietari/Dezvoltatori: Tope Vasile și Tope Daniela Florina
Proiectant general: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: Tope Vasile și Tope Daniela Florina;
- Proiectant general: S.C. ARHITECTONIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh.
Doriana Gabriela BALOGH, pr. nr. 170/2023

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 52906 din 10.06.2025, respectiv
complătrile înregistrate cu nr. 68783 din 30.07.2025 și nr. 85903 din 23.09.2025 de către Tope Vasile
și Tope Daniela Florina;

- raportul de specialitate nr. 89693 /A5/ 03.10.2025 întocmit de către Serviciul Dezvoltare
Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea
Planului Urbanistic Zonal;

- raportul informării și consultării publicului nr. 53355 /A5/ 03.10.2025, conform Ord. MDRT
nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul
Direcției Arhitect-Şef;

- avizul tehnic nr. 43 / 03.10.2025 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite
condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1263 din 16.08.2023, se înaintează spre analiză
Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 362713 – Arad,
respectiv C.F. nr. 362714 - Arad, și constituie proprietatea privată a lui Tope Vasile și Tope Daniela
Florina, măsurând o suprafață totală de 4.133,00 mp.

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

- „Locuințe familiale”, Mun. Arad, intravilan, strada Pescăruș, nr. 33-39, pe parcelele
identificate prin C.F. nr. 362713 – Arad, respectiv C.F. nr. 362714 - Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent -
„Locuințe familiale”, Mun. Arad, intravilan, strada Pescăruș, nr. 33-39, pe parcelele identificate prin
C.F. nr. 362713 – Arad, respectiv C.F. nr. 362714 - Arad, se propune reglementarea unei zone de
locuințe individuale în regim înșiruit, izolat sau cuplat, măsurând o suprafață totală de 4.133,00 mp.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

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

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este S+P+1E, cu înălțimea maximă de 10,50 metri, respectiv cota absolută maximă de 125,52 metri (115,02 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,50 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 39224/20.02.2025.

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.) - „Locuințe familiale”, Mun. Arad, intravilan, strada Pescăruș, nr. 33-39, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 362713 – Arad, respectiv C.F. nr. 362714 - 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. 89693 /A5/ 03.10.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Locuințe familiale”,
Intravilan, Municipiul Arad, strada Pescăruș, nr. 33-39
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 362713 – Arad, respectiv C.F. nr. 362714 - Arad
Proprietari/Dezvoltatori: Tope Vasile și Tope Daniela Florina
Proiectant general: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: Tope Vasile și Tope Daniela Florina;
- Proiectant general: S.C. ARHITECTONIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Doriană Gabriela BALOGH, pr. nr. 170/2023

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, strada Pescăruș, nr. 33-39, și este identificată prin C.F. nr. 362713 – Arad, respectiv C.F. nr. 362714 - Arad.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 362713 – Arad, respectiv C.F. nr. 362714 - Arad, și constituie proprietatea privată a lui Tope Vasile și Tope Daniela Florina, măsurând o suprafață totală de 4.133,00 mp.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „Locuințe familiale”, Mun. Arad, intravilan, strada Pescăruș, nr. 33-39, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 362713 – Arad, respectiv C.F. nr. 362714 - Arad, se propune reglementarea unei zone de locuințe individuale în regim înșiruit, izolat sau cuplat, măsurând o suprafață totală de 4.133,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord** : terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 319465 – Arad, strada Teodor Păcăteanu, nr. 42, teren identificat prin nr. administrativ 44 - strada Teodor Păcăteanu, teren identificat prin nr. administrativ 44/A - strada Teodor Păcăteanu, teren identificat prin C.F. nr. 353394 – Arad, strada Teodor Păcăteanu nr. 46, teren identificat prin nr. administrativ 48 - strada Teodor Păcăteanu;
- **la vest** : teren proprietate privată, strada Pescăruș, nr. 31, identificat prin nr. top. 363-364/b/2;
- **la est** : teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 329990 – Arad, strada Pescăruș, nr. 41;
- **la sud** : strada Pescăruș, identificată prin C.F. 358956 – Arad.

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone de locuințe individuale în regim înșiruit, izolat sau cuplat.

- **Funcțiune dominantă:**

- Locuire individuală în regim înșiruit, izolat sau cuplat.

- **Funcțiuni admise:**

- Platforme carosabile/parcaje și drumuri;
- Amenajări tehnico-edilitare;
- Garaje, car-porturi;
- Pergole, filigorii;
- Zone verzi, etc.

- **Funcțiuni complementare:**

- Birouri profesii liberale;
- Mic comerț de tip ABC;
- Servicii asociate locuirii, etc.

- **Funcțiuni interzise:**

- 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;
- Comerț general, alimentație publică, spălătorie auto.

Zonificare funcțională:

- **Lm 35a** – locuințe înșiruite P+1, cu sau fără subsol/ demisol
- **Lm 35b** – locuire individuală în regim izolat sau cuplat P+1, cu sau fără subsol/ demisol
- **Cc 35** – drum public – Str. Pescăruș
- **Cc 35a** – drum incintă propus prospect general 12,00 metri
- **Pg 35a** – zonă parcaje/ garaje/ car-porturi, etc. pe parcele locuințe
- **Pg 35b** – zonă parcaje suplimentare pentru vizitatori (25 % din nr. unități locuire propuse)
- **SP 35a** – zone verzi amenajate pe loturi rezidențiale private
- **SP 35b** – zone verzi compacte

Indicatori urbanistici maximi propuși:

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

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+1E**, cu înălțimea maximă de 10,50 metri, respectiv cota absolută maximă de 125,52 metri (115,02 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,50 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 39224/20.02.2025.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Aliniamente la frontul stradal (considerat înspre drumul de acces) al locuințelor înșiruite și anexe amplasate la frontul stradal:

- Spații garare/parcare car-port: min. 0,00 m ÷ max. 5,50 m
- Locuințe înșiruite propriu-zise: min. 5,50 m ÷ max. 10,00 m
- Spațiile garare/parcare car-port pot fi incluse parțial sau total în perimetrul de construibilitate propus pentru locuințele propriu-zise.

Aliniamente la frontul stradal (considerat înspre drumul de acces) locuințe individuale și anexe amplasate la frontul stradal:

- Spații garare/parcare car-port: min. 0,00 m ÷ max. 6,00 m
- Locuințe individuale propriu-zise: min. 3,00 m ÷ max. 8,00 m
- Spațiile garare/parcare car-port pot fi incluse parțial sau total în perimetrul de construibilitate propus pentru locuințele propriu-zise.

Locuințele individuale în regim izolat sau cuplat și anexele lor din zona nordică a amplasamentului vor fi retrase min. 2,00 m față de față de limita nordică a zonei reglementate.

Locuințele individuale izolate pot fi amplasate până la min. 0,70 m față de una din limitele laterale de proprietate, respectiv min. 2,00 m față de cealaltă limită laterală de proprietate.

Locuințele individuale în regim cuplat vor fi amplasate la 0,00 m față de limita de proprietate (laterală) comună. Garajele locuințelor individuale în regim izolat sau cuplat pot fi amplasate până pe limita de proprietate comună, cu acordul proprietarului afectat și cu condiția asigurării scurgerii apelor pluviale pe terenul propriu.

Locuințele înșiruite amplasate la extremități vor fi retrase față de limita nordică de proprietate min. 0,70 m, iar față de limita de proprietate sudică (spre Str. Pescăruș) la min. 1,00 m spre nr. 41, respectiv min. 2,00 m spre nr. 31.

Construcțiile principale vor fi amplasate la min. 3,00 metri față de limita posterioară de proprietate, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, etc., care pot fi amplasate până pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat.

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.

Pe parcelele destinate locuirii se vor amenaja spații verzi înierbate sau cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbră, într-un procent de minim 35,00 % pentru funcțiunea rezidențială, pe loturi private.

Se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022. Pe parcelele reglementate se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbră și plante perene, într-un procent de minim 35,00 % (min. 1.067 mp), cu următoarea distribuție minimă pe total parcele rezidențiale:

- min. 22 arbori (1 arbore la 50 mp din suprafața zonei verzi)
- min. 386 mp amenajare cu plante perene (min. 35 % din suprafața zonei verzi)
- min. 386 mp zonă verde înierbată (min. 35 % din suprafața zonei verzi)

De-a lungul drumului de incintă propus vor fi amenajate zone verzi de aliniament, completate cu o zonă verde compactă în proporție de min. 2,56 % din suprafața totală a terenului reglementat (cca. 106 mp), pentru asigurarea minimului de 2 mp/locuitor spațiu verde în zona rezidențială nou creată.

Parcaje:

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.

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 și conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187 din 28 martie 2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad:

- pentru locuințe cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp: minim 1 de parcare pe parcela aferentă locuinței
- pentru locuințe cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp: minim 2 locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței
- se va adăuga un spor de 25 % parcaje pentru vizitatori pentru dezvoltări rezidențiale noi cu mai mult de 10 unități locative (cca. 4 locuri parcaje).

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 se va realiza din strada Pescăruș, aflată la sud de terenul propus spre reglementare, printr-un drum de incintă care va avea un prospect stradal de 12 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:

Autorizarea executării parcelărilor propuse prin PUZ este permisă numai dacă pentru fiecare lot rezultat se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a. Loturi locuințe înșiruite:
 - front la stradă de minim 8 m;
 - suprafața minimă a parcelelor 150 mp
 - adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
 - b. Loturi locuințe individuale în regim izolat sau cuplat:
 - front la stradă de minim 12 m;
 - suprafața minimă a parcelelor destinate locuințelor este de 200 mp
 - adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);
 - asigurarea echipării tehnico – edilitare necesare;
 - forme și dimensiuni adecvate.

Este permisă alipirea a două parcele rezultate doar în cazul în care adâncimea parcelei rezultate mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Pentru drumul median de acces și zona verde compactă se va dezmembra un lot de lățime 12,00 m ÷ 16,40 m și lungime medie cca. 72 m, cu suprafața de cca. 872 mp (drum) + 106 mp (zonă verde compactă). Ulterior, această parcelă poate fi dezmembrată în scopul demarcării folosinței: parcelă drum (carosabil și zonă întoarcere, pietonale, zone verzi de aliniament, parcaje vizitatori) și parcelă zonă verde compactă.

Utilități: Se vor realiza branșamente la rețelele edilitare existente în zonă.

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

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

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

Proprietarii/dezvoltatorii zonei rezidențiale predau 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 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.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 1263 din 16.08.2023, 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 România S.A. - Sucursala Arad	25340306/11.12.2024	16.08.2025
2.	Compania de Apă Arad S.A.	32420/05.12.2024	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214873456/04.12.2024	04.12.2025
4.	Agencia Națională pentru Protecția Mediului Arad	6199/02.04.2025	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1122267/28.01.2025	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1122266/28.01.2025	-
7.	M.A.I., Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Biroul Rutier	289790/06.02.2025	06.02.2026
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 414/2025	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	39224/20.02.2025	20.02.2026
10.	Agencia Națională de Îmbunătățiri Funciare	41/13.02.2025	-
11.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	106/27.03.2025	-
12.	Orange România S.A.	AFO624034/17922/16421/02.12.2024	-
	S.C. PROTELCO S.A.	AFO624034/17922/17922/29.11.2025	02.12.2025
13.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	9792/Z1/18.02.2025	-

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. 43 / 03.10.2025 favorabil.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că documentația de urbanism întrunește condițiile necesare pentru a fi promovată spre analizare, dezbatere 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 Bărbăței		
Elaborat	Consilier	Căpriceană Gabriel		

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Direcția Generală Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către Tope Vasile și Tope Daniela Florina, cu domiciliul în jud. Arad, Municipiul Arad, strada Ioan Rusu Șirianu, nr. 9, ap. 4, înregistrată cu nr. 52906 din 10.06.2025, respectiv complătrile înregistrate cu nr. 68783 din 30.07.2025 și nr. 85903 din 23.09.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 43 din 03.10.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Locuințe familiale”,
Intravilan, Municipiul Arad, strada Pescăruș, nr. 33-39
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 362713 – Arad, respectiv C.F. nr. 362714 - Arad
Proprietari/Dezvoltatori: Tope Vasile și Tope Daniela Florina
Proiectant general: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Proprietari/dezvoltatori: Tope Vasile și Tope Daniela Florina

Proiectant: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. ARHITECTONIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Doriana Gabriela BALOGH, pr. nr. 170/2023

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord :** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 319465 – Arad, strada Teodor Păcăteanu, nr. 42, teren identificat prin nr. administrativ 44 - strada Teodor Păcăteanu, teren identificat prin nr. administrativ 44/A - strada Teodor Păcăteanu, teren identificat prin C.F. nr. 353394 – Arad, strada Teodor Păcăteanu nr. 46, teren identificat prin nr. administrativ 48 - strada Teodor Păcăteanu;
- **la vest :** Teren proprietate privată, strada Pescăruș, nr. 31, identificat prin nr. top. 363-364/b/2;
- **la est :** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 329990 – Arad, strada Pescăruș, nr. 41;
- **la sud :** Strada Pescăruș, identificată prin C.F. 358956 – Arad.

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

- **Funcțiune dominantă:**
 - Locuire individuală în regim înșiruit, izolat sau cuplat.
- **Funcțiuni admise:**
 - Platforme carosabile/parcaje și drumuri;
 - Amenajări tehnico-edilitare;
 - Garaje, car-porturi;
 - Pergole, filigorii;
 - Zone verzi, etc.

- **Funcțiuni complementare:**

- Birouri profesii liberale;
- Mic comerț de tip ABC;
- Servicii asociate locuirii, etc.

- **Funcțiuni interzise:**

- 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;
- Comerț general, alimentație publică, spălătorie auto.

Zonificare funcțională:

- **Lm 35a** – locuințe înșiruite P+1, cu sau fără subsol/ demisol
- **Lm 35b** – locuire individuală în regim izolat sau cuplat P+1, cu sau fără subsol/ demisol
- **Cc 35** – drum public – Str. Pescăruș
- **Cc 35a** – drum incintă propus prospect general 12,00 metri
- **Pg 35a** – zonă parcaje/ garaje/ car-porturi, etc. pe parcele locuințe
- **Pg 35b** – zonă parcaje suplimentare pentru vizitatori (25 % din nr. unități locuire propuse)
- **SP 35a** – zone verzi amenajate pe loturi rezidențiale private
- **SP 35b** – zone verzi compacte

Indicatori urbanistici maximi propuși:

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

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+IE**, cu înălțimea maximă de 10,50 metri, respectiv cota absolută maximă de 125,52 metri (115,02 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,50 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 39224/20.02.2025.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Aliniamente la frontul stradal (considerat înspre drumul de acces) al locuințelor înșiruite și anexe amplasate la frontul stradal:

- Spații garare/parcare car-port: min. 0,00 m ÷ max. 5,50 m
- Locuințe înșiruite propriu-zise: min. 5,50 m ÷ max. 10,00 m
- Spațiile garare/parcare car-port pot fi incluse parțial sau total în perimetrul de construibilitate propus pentru locuințele propriu-zise.

Aliniamente la frontul stradal (considerat înspre drumul de acces) locuințe individuale și anexe amplasate la frontul stradal:

- Spații garare/parcare car-port: min. 0,00 m ÷ max. 6,00 m
- Locuințe individuale propriu-zise: min. 3,00 m ÷ max. 8,00 m
- Spațiile garare/parcare car-port pot fi incluse parțial sau total în perimetrul de construibilitate propus pentru locuințele propriu-zise.

Locuințele individuale în regim izolat sau cuplat și anexele lor din zona nordică a amplasamentului vor fi retrase min. 2,00 m față de față de limita nordică a zonei reglementate.

Locuințele individuale izolate pot fi amplasate până la min. 0,70 m față de una din limitele laterale de proprietate, respectiv min. 2,00 m față de cealaltă limită laterală de proprietate.

Locuințele individuale în regim cuplat vor fi amplasate la 0,00 m față de limita de proprietate (laterală) comună. Garajele locuințelor individuale în regim izolat sau cuplat pot fi amplasate până pe limita de proprietate comună, cu acordul proprietarului afectat și cu condiția asigurării scurgerii apelor pluviale pe terenul propriu.

Locuințele înșiruite amplasate la extremități vor fi retrase față de limita nordică de proprietate min. 0,70 m, iar față de limita de proprietate sudică (spre Str. Pescăruș) la min. 1,00 m spre nr. 41, respectiv min. 2,00 m spre nr. 31.

Construcțiile principale vor fi amplasate la min. 3,00 metri față de limita posterioară de proprietate, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, etc., care pot fi amplasate până pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat.

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.

Pe parcelele destinate locuirii se vor amenaja spații verzi înierbate sau cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbră, într-un procent de minim 35,00 % pentru funcțiunea rezidențială, pe loturi private.

Se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022. Pe parcelele reglementate se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbră și plante perene, într-un procent de minim 35,00 % (min. 1.067 mp), cu următoarea distribuție minimă pe total parcele rezidențiale:

- min. 22 arbori (1 arbore la 50 mp din suprafața zonei verzi)
- min. 386 mp amenajare cu plante perene (min. 35 % din suprafața zonei verzi)
- min. 386 mp zonă verde înierbată (min. 35 % din suprafața zonei verzi)

De-a lungul drumului de incintă propus vor fi amenajate zone verzi de aliniament, completate cu o zonă verde compactă în proporție de min. 2,56 % din suprafața totală a terenului reglementat (cca. 106 mp), pentru asigurarea minimului de 2 mp/locuitor spațiu verde în zona rezidențială nou creată.

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 și conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187 din 28 martie 2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad:

- pentru locuințe cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp: minim 1 de parcare pe parcela aferentă locuinței
- pentru locuințe cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp: minim 2 locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței
- se va adăuga un spor de 25 % parcaje pentru vizitatori pentru dezvoltări rezidențiale noi cu mai mult de 10 unități locative (cca. 4 locuri parcaje).

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 se va realiza din strada Pescăruș, aflată la sud de terenul propus spre reglementare, printr-un drum de incintă care va avea un prospect stradal de 12 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:

Autorizarea executării parcelărilor propuse prin PUZ este permisă numai dacă pentru fiecare lot rezultat se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) Loturi locuințe înșiruite:
 - front la stradă de minim 8 m;
 - suprafața minimă a parcelelor 150 mp
 - adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- b) Loturi locuințe individuale în regim izolat sau cuplat:
 - front la stradă de minim 12 m;
 - suprafața minimă a parcelelor destinate locuințelor este de 200 mp
 - adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico – edilitare necesare;
- forme și dimensiuni adecvate.

Este permisă alipirea a două parcele rezultate doar în cazul în care adâncimea parcelei rezultate mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Pentru drumul median de acces și zona verde compactă se va dezmembra un lot de lățime 12,00 m ÷ 16,40 m și lungime medie cca. 72 m, cu suprafața de cca. 872 mp (drum) + 106 mp (zonă verde compactă). Ulterior, această parcelă poate fi dezmembrată în scopul demarcării folosinței: parcelă drum (carosabil și zonă întoarcere, pietonale, zone verzi de aliniament, parcaje vizitatori) și parcelă zonă verde compactă.

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/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 predau 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 investitorului 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 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. 1263 din 16.08.2023, emis de Primarul Municipiului Arad.

Arhitect Șef,
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbătei

Consilier,
Căpriceană Gabriel

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
NR. 53355 /A5/ 03.10.2025

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 – Locuințe familiale

Proprietari/dezvoltatori: Tope Vasile și Tope Daniela-Florina
Amplasament - municipiul Arad, str. Pescăruș nr. 33-39, CF 362713, CF 362714
Proiectant general – SC ARHITECTONIC SRL, arh. R. Doriană Balogh, proiect nr. 170/2023
Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef

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

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 100901/12.12.2023, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare 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 **30.01.2024**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **30.01.2024** pe panou amplasat pe parcela studiată;
- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **30.01.2024-08.02.2024** 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. 82642/01.10.2024, 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 23.10.2024;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 23.10.2024 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 23.10.2024-06.11.2024 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 studiată a documentației de urbanism, proprietarii imobilelor din zona învecinată: DIRECȚIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism din str.Teodor Păcățeanu nr.42, 44, 44A, 46, 48, str.Pescăruș nr.31, 41 și 41A, 26, 28, 28A, 30, 32, DIRECȚIA PATRIMONIU.

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

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

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