

HOTĂRÂREA Nr. \_\_\_\_\_  
din \_\_\_\_\_ 2024

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție:  
„Construire de locuințe individuale”, Municipiul Arad, intravilan, Strada Agricultorilor, nr. 16-18,  
pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 332689 – Arad, C.F. nr. 332690 – Arad, Proprietari/Dezvoltatori:  
MILOVAN LAVINIA, BERARDINO PIETRO, HERMAN NARCIS-LIVIU, HERMAN LUCIA,  
Proiectant general: TATA ARCHITECTS S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 38514 / 25.04.2024

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 27124 / 25.04.2024, 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. 38513 / 25.04.2024 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. 20 / 25.04.2024,

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 Ministerul 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 Zonal aferent obiectivului de investiție: „Construire de locuințe individuale”, Mun. Arad, intravilan, Strada Agricultorilor, nr. 16-18, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 332689 – Arad, C.F. nr. 332690 – Arad, măsurând o suprafață totală de 2.200,00 mp, conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.3) și *2* (cu anexele 2.1.- 2.7.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

**Anexa 1 – Parte scrisă**

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

**Anexa 2 – Parte desenată**

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

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

1.1. Proprietari/Dezvoltatori: MILOVAN LAVINIA, BERARDINO PIETRO, HERMAN NARCIS-LIVIU, HERMAN LUCIA;

1.2. TATA ARCHITECTS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TUȚU Andreea, pr. nr. 111/2023

1.3. Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F.-urile nr. 332689 – Arad, C.F. nr. 332690 – Arad, constituie proprietatea privată a MILOVAN LAVINIA, BERARDINO PIETRO, (C.F. nr. 332690 – Arad), HERMAN NARCIS-LIVIU, HERMAN LUCIA, (C.F. nr. 332689 – Arad), și măsoară o suprafață totală de 2.200, 00 mp.

1.4. 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 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.

1.5. 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. 1.5.1 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.

1.6. 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.

1.7. Proprietarii/dezvoltatorii zonei de locuire individuală 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.

1.8. 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 nr. 27124/A5/25.04.2024, 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 proprietarii/dezvoltatorii MILOVAN LAVINIA, BERARDINO PIETRO, HERMAN NARCIS-LIVIU, HERMAN LUCIA 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 geoportulul 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:  
„Construire de locuințe individuale”,  
Municipiul Arad, intravilan, Strada Agricultorilor, nr. 16-18,  
pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 332689 – Arad, C.F. nr. 332690 - Arad  
Proprietari/Dezvoltatori: MILOVAN LAVINIA, BERARDINO PIETRO,  
HERMAN NARCIS-LIVIU, HERMAN LUCIA  
Proiectant general: TATA ARCHITECTS S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: MILOVAN LAVINIA, BERARDINO PIETRO, HERMAN NARCIS-LIVIU, HERMAN LUCIA;
- Proiectant general: TATA ARCHITECTS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TUȚU Andreea, pr. nr. 111/2023

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 19085 din 05.03.2024, de către MILOVAN LAVINIA, BERARDINO PIETRO, HERMAN NARCIS-LIVIU, HERMAN LUCIA;
- raportul de specialitate nr. 38513/A5/ 25.04.2024 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. 27124 /A5/ 25.04.2024, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr. 20 / 25.04.2024 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1333 din 28.08.2023, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

**Situația existentă:**

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F.-urile nr. 332689 – Arad, C.F. nr. 332690 – Arad și constituie proprietatea privată a MILOVAN LAVINIA, BERARDINO PIETRO, (C.F. nr. 332690 – Arad), HERMAN NARCIS-LIVIU, HERMAN LUCIA, (C.F. nr. 332689 – Arad), și măsoară o suprafață totală de 2.200, 00 mp.

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

- „Construire de locuințe individuale”, Mun. Arad, intravilan, Strada Agricultorilor, nr. 16-18, C.F.-urile nr. 332689 – Arad, C.F. nr. 332690 - Arad.

**Schimbări preconizate și rezultate așteptate**

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „Construire de locuințe individuale”, Mun. Arad, intravilan, Strada Agricultorilor, nr. 16-18, C.F.-urile nr. 332689 –

Arad, C.F. nr. 332690 - Arad, se propune dezvoltarea zonei de locuire individuală, și măsoară o suprafață totală de 2.200,00 mp.

**Principali indicatori urbanistici sunt:**

- P.O.T. maxim: 40%;
- C.U.T. maxim: 1,2.

**Regimul de înălțime maxim propus:**

Regimul de înălțime maxim propus este **S/D+P+1E**, cu înălțimea maximă la coamă de 12 m. Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 40385/13.02.2024.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „Construire de locuințe individuale”, Mun. Arad, intravilan, Strada Agricultorilor, nr. 16-18, C.F.-urile nr. 332689 – Arad, C.F. nr. 332690 - Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

**p. PRIMAR  
Calin Bibart  
VICEPRIMAR  
Lazar Faur**

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente  
red./dact. CG/BI

Cod: PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD  
ARHITECT-ŞEF  
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ  
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE  
Nr. 38513 /A5/ 25.04.2024

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea documentației de urbanism  
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și  
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Construire de locuințe individuale”,  
Municipiul Arad, intravilan, Strada Agricultorilor, nr. 16-18,  
pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 332689 – Arad, C.F. nr. 332690 - Arad  
Proprietari/Dezvoltatori: MILOVAN LAVINIA, BERARDINO PIETRO,  
HERMAN NARCIS-LIVIU, HERMAN LUCIA  
Proiectant general: TATA ARCHITECTS S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: MILOVAN LAVINIA, BERARDINO PIETRO, HERMAN NARCIS-LIVIU, HERMAN LUCIA;
- Proiectant general: TATA ARCHITECTS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TUȚU Andreea, pr. nr. 111/2023

#### **Încadrarea în localitate**

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, C.F.-urile nr. 332689 – Arad, C.F. nr. 332690 - Arad, Strada Agricultorilor, nr. 16-18.

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

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F.-urile nr. 332689 – Arad, C.F. nr. 332690 – Arad, constituie proprietatea privată a MILOVAN LAVINIA, BERARDINO PIETRO, (C.F. nr. 332690 – Arad), HERMAN NARCIS-LIVIU, HERMAN LUCIA, (C.F. nr. 332689 – Arad), și măsoară o suprafață totală de 2.200, 00 mp.

#### **Situația existentă**

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent „Construire de locuințe individuale”, Mun. Arad, intravilan, Strada Agricultorilor, nr. 16-18, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 332689 – Arad, C.F. nr. 332690 – Arad, se propune reglementarea unei zone de locuire individuală și măsoară o suprafață totală de 2.200,00 mp.

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

- **la nord:** teren proprietate privată, identificat prin nr. CF 357361 – Arad (drum pietruit);
- **la vest:** Strada Agricultorilor, identificată prin C.F. nr. 355588 – Arad;
- **la est:** teren proprietate privată, identificat prin nr. CF 357361 – Arad (drum de pământ);
- **la sud:** teren proprietate privată, identificat prin nr. CF 311048 - 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 locuire individuală.

- **Funcțiune dominantă:**

- Locuire individuală de tip izolat sau cuplat cu regim redus de înălțime.

- **Funcțiuni permise:**

- Locuințe individuale de tip izolat sau cuplat cu regim redus de înălțime și funcțiunile complementare acestora: imprejmuiți, anexe gospodărești (bucătării de vară, filigorii, terase acoperite, magazie depozitare unelte grădina, sere, piscine) în regim de înălțime max. P (maxim 40% din suprafața parcelei), spații verzi în proporție de min. 35% din suprafața parcelei, accese carosabile și pietonale pe parcelă, parcaje, dotări tehnico-edilitare.

- **Utilizări premise cu condiții:**

- Amplasarea clădirilor se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de avizatori și asigurării locurilor de parcare necesare în limitele proprietății conform prevederilor documentației de urbanism.

- **Utilizări interzise:**

- Construcții pentru activități industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor generează trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat; funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice; orice fel de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acesteia.

**Zonificare funcțională:**

- **Li** – zona rezidențială – locuințe individuale de tip izolat sau cuplat cu regim redus de înălțime;
- **Lic** – zona cai de comunicație;
- **LiSV** – zona spații verzi amenajate;

**Indicatori urbanistici maximi propuși:**

- P.O.T. maxim: 40%;
- C.U.T. maxim: 1,2.

**Regimul de înălțime maxim propus:**

Regimul de înălțime maxim propus este **S/D+P+1E**, cu înălțimea maximă la coamă de 12 m. Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 40385/13.02.2024.

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

- Față de limita de proprietate dinspre nord: minim 0,60 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre vest: minim 5,00 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre est: minim 10,00 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre sud: minim 0,60 metri.

**Spații verzi:**

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

Suprafața minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 35% din suprafața terenurilor propuse spre reglementare, adică 385 mp pentru fiecare parcelă.

**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.

Se vor asigura minim 2 locuri de parcare / lot.

### **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 pe teren se va face prin latura vestică, din strada Agricultorilor. Se propune un acces carosabil cu lățimea de 3,50 m pentru fiecare parcelă.

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:**

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren, în vederea realizării de noi construcții. Se permit lucrări de parcelare și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Cele 2 loturi vor rămâne fiecare așa cum se aflau la momentul inițierii prezentului PUZ. Fiecare proprietar actual pastrează suprafața detinută conform extrase C.F.

Nu sunt propuse parcelări sau unificări pentru cele două terenuri.

**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 de locuire individuală predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona de locuire individuală, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

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



locuire individuală, 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. 1333 din 28.08.2023, 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.	S.C. E-Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad	18889913/20.12.2023	28.08.2025
2.	Compania de Apă Arad S.A.	28536/03.01.2024	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214480326/07.12.2023	07.12.2024
4.	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	3308/27.02.2024	-
5.	Orange Romania Communications S.A.	302/13.12.2023	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	323593/14.12.2023	-
7.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	323592/14.12.2023	-
8.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	134510/25.11.2023	25.11.2024
9.	O.C.P.I. Arad	P.V. 3086/2023	-
10.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	40385/13.02.2024	13.02.2025
11.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	99104/Z1/25.01.2024	-
12.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	640/18.12.2023	-
13.	Transgaz	2282/12.02.2024	12.02.2025
14.	Agencia Națională de Îmbunătățiri Funciare	3534/05.12.2023	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 14.03.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 20 / 25.04.2024

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

Arhitect Șef  
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	Gabriel Căpriceană		.04.2024

VIZA JURIDICA  
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA  
Județul Arad  
Primăria Municipiului Arad  
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către MILOVAN LAVINIA, BERARDINO PIETRO, HERMAN NARCIS-LIVIU și HERMAN LUCIA, cu adresa în jud. Arad, Mun. Arad, strada Munteniei, nr. 29, înregistrată cu nr. 19085 din 05.03.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### **AVIZ**

**Nr. 20 din 25.04.2024**

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și  
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Construire de locuințe individuale”,  
Municipiul Arad, intravilan, Strada Agricultorilor, nr. 16-18,  
pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 332689 – Arad, C.F. nr. 332690 - Arad  
Proprietari/Dezvoltatori: MILOVAN LAVINIA, BERARDINO PIETRO,  
HERMAN NARCIS-LIVIU, HERMAN LUCIA  
Proiectant general: TATA ARCHITECTS S.R.L.

**Proprietari/Dezvoltatori:** MILOVAN LAVINIA, BERARDINO PIETRO, HERMAN NARCIS-LIVIU, HERMAN LUCIA;

**Proiectant:** TATA ARCHITECTS S.R.L.

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** TATA ARCHITECTS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TUȚU Andreea, pr. nr. 111/2023

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

- **la nord:** teren proprietate privată, identificat prin nr. CF 357361 – Arad (drum pietruit);
- **la vest:** Strada Agricultorilor, identificată prin C.F. nr. 355588 – Arad;
- **la est:** teren proprietate privată, identificat prin nr. CF 357361 – Arad (drum de pământ);
- **la sud:** teren proprietate privată, identificat prin nr. CF 311048 - Arad.

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

- **Funcțiune dominantă:**
  - Locuire individuală de tip izolat sau cuplat cu regim redus de înălțime.
- **Funcțiuni permise:**
  - Locuințe individuale de tip izolat sau cuplat cu regim redus de înălțime și funcțiunile complementare acestora: imprejmuiți, anexe gospodărești (bucătăria de vară, filigoriile, terase acoperite, magazine de depozitare, unelte, grădina, sere, piscine) în regim de înălțime max. P (maxim 40% din suprafața parcelei), spații verzi în proporție de min. 35% din suprafața parcelei, accese carosabile și pietonale pe parcela, parcaje, dotări tehnico-edilitare.

- **Utilizări premise cu condiții:**

- Amplasarea cladirilor se va realiza cu respectarea conditiilor impuse de avizatori si a asigurarii locurilor de parcare necesare in limitele proprietatii conform prevederilor documentației de urbanism.

- **Utilizări interzise:**

- Constructii pentru activitati industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor genereaza trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat; functiuni generatoare de poluare si riscuri tehnologice; orice fel de activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau care pot incomoda functionarea acesteia.

**Zonificare funcțională:**

- **Li** – zona rezidentiala – locuinte individuale de tip izolat sau cuplat cu regim redus de inaltime;
- **Lic** – zona cai de comunicatie;
- **LiSV** – zona spatii verzi amenajate.

**Indicatori urbanistici maximi propuși:**

- P.O.T. maxim: 40%;
- C.U.T. maxim: 1,2.

**Regimul de înălțime maxim propus:**

Regimul de înălțime maxim propus este **S/D+P+1E**, cu înălțimea maximă la coamă de 12 m. Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 40385/13.02.2024.

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

- Față de limita de proprietate dinspre nord: minim 0,60 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre vest: minim 5,00 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre est: minim 10,00 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre sud: minim 0,60 metri.

**Spații verzi:**

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

Suprafata minima de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 35% din suprafata terenurilor propuse spre reglementare, adică 385 mp pentru fiecare parcelă.

**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.

Se vor asigura minim 2 locuri de parcare / lot.

**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 pe teren se va face prin latura vestică, din strada Agricultorilor. Se propune un acces carosabil cu lățimea de 3,50 m pentru fiecare parcelă.

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:**

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren, în vederea realizării de noi construcții. Se permit lucrări de parcelare și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Cele 2 loturi vor rămâne fiecare așa cum se aflau la momentul inițierii prezentului PUZ. Fiecare proprietar actual pastrează suprafața detinută conform extrase C.F.

Nu sunt propuse parcelări sau unificări pentru cele două terenuri.

**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 de locuire individuală predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona de locuire individuală, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone de locuire individuală, 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 14.03.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

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

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1333 din 28.08.2023, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,  
arh. Ioana Bărbăței

Consilier,  
Gabriel Căpriceană

PMA-A5-14

**PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD**  
**ARHITECT SEF**  
**DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ**  
**SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE**  
**NR.27124/A5/25.04.2024**

**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 - Construire locuințe individuale**

Proprietari/dezvoltatori: Milovan Lavinia, Berardino Pietro, Herman Narcis-Liviu, Herman Lucia  
Amplasament - mun.Arad str.Agricultorilor nr.16-18, identificat prin CF 332689, CF 332690  
Proiectant general – SC TATA ARCHITECTS SRL, arh RUR Tuțu Andreea, proiect nr. 111/2023  
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 nr. 72890/07.09.2023, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaboare P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. și postat pe site-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) în data de **09.10.2023**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **09.10.2023** pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **09.10.2023-18.10.2023** 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. si R.L.U. aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 95271/22.11.2023 beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) și afișare la sediu în data de 15.12.2023;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 15.12.2023 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 15.12.2023-29.12.2023 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 identificate cu CF 309166, CF 309167, CF 355588, CF 342899, CF 357361, CF 365365, CF 302081, CF 311048, 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 persoana.

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

Nu au fost înregistrate sesizări.

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

ARHITECT ȘEF  
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
	Sef serviciu	Arh.Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		28.03.2024

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