

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

privind aprobarea documentației de urbanism

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

„CONSTRUIRE ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI  
COMPLEMENTARE – COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE”

Intravilan Municipiul Arad, Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 308083 – Arad,  
C.F. nr. 308100 – Arad, C.F. nr. 308101 – Arad, C.F. nr. 308107 – Arad, C.F. nr. 308128 – Arad,  
C.F. nr. 308164 – Arad, C.F. nr. 308167 – Arad, C.F. nr. 308170 – Arad, C.F. nr. 308184 – Arad,  
C.F. nr. 308185 – Arad, C.F. nr. 308189 – Arad, C.F. nr. 342933 – Arad, C.F. nr. 342934 – Arad,

Proprietar/Dezvoltator: Țimpa Marius, Proiectant general: S.C. L'ARCHITECTURE  
D'AUJOURD'HUI S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de  
aprobare nr. .89550/24.10.2024

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 70431/24.10.2024, 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. 89548/24.10.2024 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. 49/24.10.2024,

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 ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE”, Intravilan Municipiul Arad, Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 308083 – Arad, C.F. nr. 308100 – Arad, C.F. nr. 308101 – Arad, C.F. nr. 308107 – Arad, C.F. nr. 308128 – Arad, C.F. nr. 308164 – Arad, C.F. nr. 308167 – Arad, C.F. nr. 308170 – Arad, C.F. nr. 308184 – Arad, C.F. nr. 308185 – Arad, C.F. nr. 308189 – Arad, C.F. nr. 342933 – Arad, C.F. nr. 342934 – Arad”, măsurând o suprafață totală de 5.089 mp, conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. - 1.3) și *2* (cu anexele 2.1.- 2.11.), 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. Studiu cvartal
- 2.4. Studiu însorire
- 2.5. Reglementări urbanistice - Zonificare
- 2.6. Reglementări urbanistice - Plan parcelar
- 2.7. Reglementări urbanistice – Propunere mobilare
- 2.7. Prospect drum propus
- 2.8. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.9. Ilustrare urbanistică
- 2.10. Lucrări rutiere
- 2.11. Reglementări edilitare

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

- 2.1. Proprietar/Dezvoltator: TÎMPA MARIUS
- 2.2. Proiectant general: S.C. L'ARCHITECTURE D'AUJOURD'HUI S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 26/2023;
- 2.3. Parcele propuse pentru refuncționalizare măsoară o suprafață totală de 5.089 mp și sunt identificate prin:

-C.F. nr. 308083 – Arad, în suprafață de 291 mp, curți construcții în intravilan, proprietari BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, BUCUREȘTEAN ANGELICA, TÎMPA MARIUS, ARDELEAN ALINA-BIANCA;

-C.F. nr. 308100 – Arad, în suprafață de 314 mp, curți construcții în intravilan, proprietari BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, BUCUREȘTEAN ANGELICA, TÎMPA MARIUS, ARDELEAN ALINA-BIANCA;

-C.F. nr. 308101 – Arad, în suprafață de 196 mp, curți construcții în intravilan, proprietari BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, BUCUREȘTEAN ANGELICA, TÎMPA MARIUS, ARDELEAN ALINA-BIANCA;

-C.F. nr. 308107 – Arad, în suprafață de 290 mp, curți construcții în intravilan, proprietari BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, BUCUREȘTEAN ANGELICA, TÎMPA MARIUS, ARDELEAN ALINA-BIANCA;

-C.F. nr. 308128 – Arad, în suprafață de 200 mp, curți construcții în intravilan, proprietari BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, BUCUREȘTEAN ANGELICA, TÎMPA MARIUS, ARDELEAN ALINA-BIANCA;

-C.F. nr. 308164 – Arad, în suprafață de 280 mp, curți construcții în intravilan, proprietari BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, BUCUREȘTEAN ANGELICA, TÎMPA MARIUS, ARDELEAN ALINA-BIANCA;

-C.F. nr. 308167 – Arad, în suprafață de 326 mp, curți construcții în intravilan, proprietari BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, BUCUREȘTEAN ANGELICA, TÎMPA MARIUS, ARDELEAN ALINA-BIANCA;

-C.F. nr. 308170 – Arad, în suprafață de 196 mp, curți construcții în intravilan, proprietari BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, BUCUREȘTEAN ANGELICA, TÎMPA MARIUS, ARDELEAN ALINA-BIANCA;

-C.F. nr. 308184 – Arad, în suprafață de 279 mp, curți construcții în intravilan, proprietari BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, BUCUREȘTEAN ANGELICA, TÎMPA MARIUS, ARDELEAN ALINA-BIANCA;

-C.F. nr. 308185 – Arad, în suprafață de 280 mp, curți construcții în intravilan, proprietari BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, BUCUREȘTEAN ANGELICA, TÎMPA MARIUS, ARDELEAN ALINA-BIANCA;

-C.F. nr. 308189 – Arad, în suprafață de 483 mp, curți construcții în intravilan, proprietari BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, BUCUREȘTEAN ANGELICA, TÎMPA MARIUS, ARDELEAN ALINA-BIANCA;

-C.F. nr. 342933 – Arad, în suprafață de 1.075 mp, drum în intravilan, proprietari BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, BUCUREȘTEAN ANGELICA, TÎMPA MARIUS, ARDELEAN ALINA-BIANCA;

-C.F. nr. 342934 – Arad, în suprafață de 879 mp, drum în intravilan, proprietari BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, BUCUREȘTEAN ANGELICA, TÎMPA MARIUS, ARDELEAN ALINA-BIANCA;

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

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

2.6. 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 Proprietarul/dezvoltatorul zonei cu funcțiuni mixte predă 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 cu funcțiuni mixte, 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. 70431 din 24.10.2024, 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 beneficiarul TÎMPA MARIUS, și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

**REFERAT DE APROBARE**

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

„CONSTRUIRE ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI  
COMPLEMENTARE – COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE”,

Intravilan Municipiul Arad, Județul Arad,

pe parcelele identificate prin C.F. nr. 308083 – Arad, C.F. nr. 308100 – Arad, C.F. nr. 308101 –  
Arad, C.F. nr. 308107 – Arad, C.F. nr. 308128 – Arad, C.F. nr. 308164 – Arad, C.F. nr. 308167 –  
Arad, C.F. nr. 308170 – Arad, C.F. nr. 308184 – Arad, C.F. nr. 308185 – Arad, C.F. nr. 308189 –  
Arad, C.F. nr. 342933 – Arad, C.F. nr. 342934 – Arad,

Proprietar/Dezvoltator: TÎMPA MARIUS

Proiectant general: S.C. L'ARCHITECTURE D'AUJOURD'HUI S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: TÎMPA MARIUS
- Proiectant general: S.C. L'ARCHITECTURE D'AUJOURD'HUI S.R.L., specialist cu drept de  
semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 26/2023

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 69906 din 13.08.2024, de către  
TÎMPA MARIUS;

- raportul de specialitate nr. 89548/A5/24.10.2024 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. 70431/A5/24.05.2024, conform Ord. MDRT nr.  
2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul  
Direcției Arhitect-Şef;

- avizul tehnic nr. 49/24.10.2024 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite  
condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1501 din 27.09.2023, se înaintează spre analiză  
Consiliului Local al Municipiului Arad.

**Situația existentă:**

Parcele propuse pentru refuncționalizare măsoară o suprafață totală de 5.089 mp și sunt  
identificate prin:

-C.F. nr. 308083 – Arad, în suprafață de 291 mp, curți construcții în intravilan, proprietari  
BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, BUCUREȘTEAN ANGELICA, TÎMPA MARIUS,  
ARDELEAN ALINA-BIANCA;

-C.F. nr. 308100 – Arad, în suprafață de 314 mp, curți construcții în intravilan, proprietari  
BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, BUCUREȘTEAN ANGELICA, TÎMPA MARIUS,  
ARDELEAN ALINA-BIANCA;

-C.F. nr. 308101 – Arad, în suprafață de 196 mp, curți construcții în intravilan, proprietari BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, BUCUREȘTEAN ANGELICA, TÎMPA MARIUS, ARDELEAN ALINA-BIANCA;

-C.F. nr. 308107 – Arad, în suprafață de 290 mp, curți construcții în intravilan, proprietari BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, BUCUREȘTEAN ANGELICA, TÎMPA MARIUS, ARDELEAN ALINA-BIANCA;

-C.F. nr. 308128 – Arad, în suprafață de 200 mp, curți construcții în intravilan, proprietari BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, BUCUREȘTEAN ANGELICA, TÎMPA MARIUS, ARDELEAN ALINA-BIANCA;

-C.F. nr. 308164 – Arad, în suprafață de 280 mp, curți construcții în intravilan, proprietari BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, BUCUREȘTEAN ANGELICA, TÎMPA MARIUS, ARDELEAN ALINA-BIANCA;

-C.F. nr. 308167 – Arad, în suprafață de 326 mp, curți construcții în intravilan, proprietari BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, BUCUREȘTEAN ANGELICA, TÎMPA MARIUS, ARDELEAN ALINA-BIANCA;

-C.F. nr. 308170 – Arad, în suprafață de 196 mp, curți construcții în intravilan, proprietari BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, BUCUREȘTEAN ANGELICA, TÎMPA MARIUS, ARDELEAN ALINA-BIANCA;

-C.F. nr. 308184 – Arad, în suprafață de 279 mp, curți construcții în intravilan, proprietari BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, BUCUREȘTEAN ANGELICA, TÎMPA MARIUS, ARDELEAN ALINA-BIANCA;

-C.F. nr. 308185 – Arad, în suprafață de 280 mp, curți construcții în intravilan, proprietari BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, BUCUREȘTEAN ANGELICA, TÎMPA MARIUS, ARDELEAN ALINA-BIANCA;

-C.F. nr. 308189 – Arad, în suprafață de 483 mp, curți construcții în intravilan, proprietari BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, BUCUREȘTEAN ANGELICA, TÎMPA MARIUS, ARDELEAN ALINA-BIANCA;

-C.F. nr. 342933 – Arad, în suprafață de 1.075 mp, drum în intravilan, proprietari BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, BUCUREȘTEAN ANGELICA, TÎMPA MARIUS, ARDELEAN ALINA-BIANCA;

-C.F. nr. 342934 – Arad, în suprafață de 879 mp, drum în intravilan, proprietari BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, BUCUREȘTEAN ANGELICA, TÎMPA MARIUS, ARDELEAN ALINA-BIANCA.

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

-, „CONSTRUIRE ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE”, Intravilan Municipiul Arad, Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 308083 – Arad, C.F. nr. 308100 – Arad, C.F. nr. 308101 – Arad, C.F. nr. 308107 – Arad, C.F. nr. 308128 – Arad, C.F. nr. 308164 – Arad, C.F. nr. 308167 – Arad, C.F. nr. 308170 – Arad, C.F. nr. 308184 – Arad, C.F. nr. 308185 – Arad, C.F. nr. 308189 – Arad, C.F. nr. 342933 – Arad, C.F. nr. 342934 – Arad,

### **Schimbări preconizate și rezultate așteptate**

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent – „CONSTRUIRE ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE”, Intravilan Municipiul Arad, Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 308083 – Arad, C.F. nr. 308100 – Arad, C.F. nr. 308101 – Arad, C.F. nr. 308107 – Arad, C.F. nr. 308128 – Arad, C.F. nr. 308164 – Arad, C.F. nr. 308167 – Arad, C.F. nr. 308170 – Arad, C.F. nr. 308184 – Arad, C.F. nr. 308185 – Arad, C.F. nr. 308189 – Arad, C.F. nr. 342933 – Arad, C.F. nr. 342934 – Arad, măsurând o suprafață

totală de 5.089,00 mp, se propune reglementarea unei zone cu funcțiuni mixte: zonă rezidențială și funcțiuni complementare – comerț, servicii și spații administrative.

**Principalii indicatori urbanistici sunt:**

Zona 1 - Locuințe individuale unifamiliale și funcțiuni complementare (servicii, comerț și spații administrative):

- P.O.T. maxim: 50%;
- C.U.T. maxim: 1,50.

Zona 2 - Locuințe individuale unifamiliale:

- P.O.T. maxim: 35%;
- C.U.T. maxim: 0,90.

**Regimul de înălțime maxim propus:**

Regimul de înălțime maxim propus: P+1E+M, cu Hmaxim la coamă = 12,00 m și Hmaxim la cornișă = 8,00 m, respectiv cota absolută maximă de 123,35 m (111,35 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 12442/29.07.2024.

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 ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE", Intravilan Municipiul Arad, Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 308083 – Arad, C.F. nr. 308100 – Arad, C.F. nr. 308101 – Arad, C.F. nr. 308107 – Arad, C.F. nr. 308128 – Arad, C.F. nr. 308164 – Arad, C.F. nr. 308167 – Arad, C.F. nr. 308170 – Arad, C.F. nr. 308184 – Arad, C.F. nr. 308185 – Arad, C.F. nr. 308189 – Arad, C.F. nr. 342933 – Arad, C.F. nr. 342934 – Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

**PRIMAR**  
**Calin Bibart**

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente  
Red./Verif. LF/IB

Cod: PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD  
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF  
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ  
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE  
Nr. 89548 /A5/ 24.10.2024

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și

Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„CONSTRUIRE ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI  
COMPLEMENTARE – COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE”,

Intravilan Municipiul Arad, Județul Arad,

pe parcelele identificate prin C.F. nr. 308083 – Arad, C.F. nr. 308100 – Arad, C.F. nr. 308101 –  
Arad, C.F. nr. 308107 – Arad, C.F. nr. 308128 – Arad, C.F. nr. 308164 – Arad, C.F. nr. 308167 –  
Arad, C.F. nr. 308170 – Arad, C.F. nr. 308184 – Arad, C.F. nr. 308185 – Arad, C.F. nr. 308189 –  
Arad, C.F. nr. 342933 – Arad, C.F. nr. 342934 – Arad,

Proprietar/Dezvoltator: TÎMPA MARIUS

Proiectant general: S.C. L'ARCHITECTURE D'AUJOURD'HUI S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: TÎMPA MARIUS
- Proiectant general: S.C. L'ARCHITECTURE D'AUJOURD'HUI S.R.L., specialist cu drept de  
semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 26/2023

#### **Încadrarea în localitate**

Incinta propusă spre reglementare este situată în partea de nord a U.A.T. Municipiul Arad, în  
intravilan, Cartier Grădiște, conform C.F. nr. 308083 – Arad, C.F. nr. 308100 – Arad, C.F. nr. 308101  
– Arad, C.F. nr. 308107 – Arad, C.F. nr. 308128 – Arad, C.F. nr. 308164 – Arad, C.F. nr. 308167 –  
Arad, C.F. nr. 308170 – Arad, C.F. nr. 308184 – Arad, C.F. nr. 308185 – Arad, C.F. nr. 308189 –  
Arad, C.F. nr. 342933 – Arad, C.F. nr. 342934 – Arad, cu accesul din Strada Romaniței.

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

Parcelele propuse pentru refuncționalizare măsoară o suprafață totală de 5.089 mp și sunt  
identificate prin:

- C.F. nr. 308083 – Arad, în suprafață de 291 mp, curți construcții în intravilan, proprietari  
BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, BUCUREȘTEAN ANGELICA, TÎMPA MARIUS,  
ARDELEAN ALINA-BIANCA;
- C.F. nr. 308100 – Arad, în suprafață de 314 mp, curți construcții în intravilan, proprietari  
BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, BUCUREȘTEAN ANGELICA, TÎMPA MARIUS,  
ARDELEAN ALINA-BIANCA;
- C.F. nr. 308101 – Arad, în suprafață de 196 mp, curți construcții în intravilan, proprietari  
BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, BUCUREȘTEAN ANGELICA, TÎMPA MARIUS,  
ARDELEAN ALINA-BIANCA;
- C.F. nr. 308107 – Arad, în suprafață de 290 mp, curți construcții în intravilan, proprietari  
BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, BUCUREȘTEAN ANGELICA, TÎMPA MARIUS,  
ARDELEAN ALINA-BIANCA;
- C.F. nr. 308128 – Arad, în suprafață de 200 mp, curți construcții în intravilan, proprietari  
BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, BUCUREȘTEAN ANGELICA, TÎMPA MARIUS,  
ARDELEAN ALINA-BIANCA;



-C.F. nr. 308164 – Arad, în suprafață de 280 mp, curți construcții în intravilan, proprietari BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, BUCUREȘTEAN ANGELICA, TÎMPA MARIUS, ARDELEAN ALINA-BIANCA;

-C.F. nr. 308167 – Arad, în suprafață de 326 mp, curți construcții în intravilan, proprietari BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, BUCUREȘTEAN ANGELICA, TÎMPA MARIUS, ARDELEAN ALINA-BIANCA;

-C.F. nr. 308170 – Arad, în suprafață de 196 mp, curți construcții în intravilan, proprietari BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, BUCUREȘTEAN ANGELICA, TÎMPA MARIUS, ARDELEAN ALINA-BIANCA;

-C.F. nr. 308184 – Arad, în suprafață de 279 mp, curți construcții în intravilan, proprietari BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, BUCUREȘTEAN ANGELICA, TÎMPA MARIUS, ARDELEAN ALINA-BIANCA;

-C.F. nr. 308185 – Arad, în suprafață de 280 mp, curți construcții în intravilan, proprietari BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, BUCUREȘTEAN ANGELICA, TÎMPA MARIUS, ARDELEAN ALINA-BIANCA;

-C.F. nr. 308189 – Arad, în suprafață de 483 mp, curți construcții în intravilan, proprietari BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, BUCUREȘTEAN ANGELICA, TÎMPA MARIUS, ARDELEAN ALINA-BIANCA;

-C.F. nr. 342933 – Arad, în suprafață de 1.075 mp, drum în intravilan, proprietari BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, BUCUREȘTEAN ANGELICA, TÎMPA MARIUS, ARDELEAN ALINA-BIANCA;

-C.F. nr. 342934 – Arad, în suprafață de 879 mp, drum în intravilan, proprietari BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, BUCUREȘTEAN ANGELICA, TÎMPA MARIUS, ARDELEAN ALINA-BIANCA.

#### **Situația existentă**

Funcțiuni existente: terenul situat în UTR 26, conform PUG aprobat cu H.C.L.M. 588/2023, cu destinația stabilită prin PUG: UTR 26 – LM – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, P+2+M, LMu26g subzone predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, funcțiuni complementare admise ale zonei – spații comerciale și prestări servicii.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „CONSTRUIRE ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE – COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE”, Intravilan Municipiul Arad, Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 308083 – Arad, C.F. nr. 308100 – Arad, C.F. nr. 308101 – Arad, C.F. nr. 308107 – Arad, C.F. nr. 308128 – Arad, C.F. nr. 308164 – Arad, C.F. nr. 308167 – Arad, C.F. nr. 308170 – Arad, C.F. nr. 308184 – Arad, C.F. nr. 308185 – Arad, C.F. nr. 308189 – Arad, C.F. nr. 342933 – Arad, C.F. nr. 342934 – Arad”, măsurând o suprafață totală de 5.089 mp, se propune reglementarea unei zone cu funcțiuni mixte: zonă rezidențială și funcțiuni complementare – comerț, servicii și spații administrative.

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

- la nord – teren proprietate privată, identificat prin nr. top. 437/a.71.a.1.b.136.b.1.d/3, respectiv 437/a.71.a.1.b.136.b.1.d/2/3/1;
- la vest – terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 342362 – Arad, C.F. nr. 355037 – Arad, C.F. nr. 316771 – Arad, C.F. nr. 352664 – Arad, respectiv terenuri proprietăți private Str. Rozelor nr. 130, nr. 128, nr. 126, nr. 124, nr. 122, nr. 120;
- la est – Str. Romaniței, identificată prin C.F. nr. 359198 – Arad;
- la sud – teren proprietate privată, identificat prin nr. top. 4437/a.71.a.1.b.136.b.1.a.2.1/11-4437/a.71.a.1.b.136.b.1.a.2.1/13/2.

#### **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 cu funcțiuni mixte: zonă rezidențială cu funcțiuni complementare de servicii, comerț și spații administrative.

### **Zonificarea și unitățile și subunitățile funcționale:**

#### **Unități:**

**Zona 1** – Li + ISCo – unitate funcțională mixtă - Locuințe individuale unifamiliale & servicii și comerț, spații administrative

**Zona 2** – Li – unitate funcțională rezidențială - Locuințe individuale unifamiliale

#### **Subunități:**

Li - Locuințe individuale izolate (Liz), înșiruite (Lii), cuplate (Lic)

ISCo – Instituții, Servicii, Comerț și spații administrative

Ted – Tehnico-edilitare

Cc – Căi de comunicație carosabile pentru mașini

Cci – Platforme auto și pietonale de incintă

Cp – Căi de comunicații pietonale sau piste biciclete

P – Platforme parcare amenajate la sol

Sp – Spații verzi plantate

Spa – Spații verzi de aliniament din domeniul public

Spi – Spații verzi amenajate la sol în incintă

**Zona 1** – Li + ISCo – unitate funcțională mixtă - Locuințe individuale unifamiliale de tip izolat (Liz), înșiruit (Lii)/cuplat (Lic) & servicii și comerț, spații administrative

Destinația zonei fiind mixtă se prevede respectarea Ordinului nr. 119/04.02.2014:

#### **Articolul 5**

*(1) Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.*

*(2) Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită.*

*Utilizări permise:*

Se admite autorizarea directă pentru:

- Lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente;
- Construcția clădirilor de locuit;
- Execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii);
- Construcții administrative și financiar-bancare;
- Construcții comerciale;
- Servicii profesionale;
- Construcții de sănătate;
- Lucrări de echipare tehnico – edilitară;
- Amenajări de spații verzi și obiecte de mobilier urban;
- Împrejmui.

#### *Utilizări permise cu condiții:*

- Construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a rețelelor edilitare, cu avizul deținătorului de rețele.
- Construcțiile sau amenajările care se fac în zona drumului public/privat vor fi autorizate numai cu acordul administratorului drumului.

#### *Utilități interzise*

- Construcții comerciale de tip hypermarket
  - Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare ;
  - Funcțiuni de depozitare deșeuri ;
  - Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice ;
  - Spălătorii auto;
  - Cluburi de noapte.
- **Ted – tehnico-edilitare** (Conducta de aducțiune apă potabilă, gospodarie de apă, rețea de distribuție a apei potabile, Stație de pompare tip cheson, canal colector ape menajere, rețea de canalizare menajera, Rețea de canalizare pluvială, stație de pompare ape pluvial, Rețea de gaze naturale de presiune redusă, Posturi de transformare, rețele de alimentare cu energie electrică, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei);
  - **Cc– Căi de comunicație carosabilă, drumuri colectoare** (Trama stradală formată din drumuri cu zonele aferente: trotuare, zone verzi și plantatii de aliniament, de protecție);
  - **Cci – Căi de comunicație carosabilă de incintă** (circulație auto în incintă, parcări, platforme);
  - **P – Platformă parcaje amenajate la sol;**
  - **SP – Zone verzi amenajate.**

#### *Pentru Z2 - unitate funcțională rezidențială:*

- **Li – Locuințe individuale unifamiliale de tip: izolat (Liz), înșiruit (Lii) / cuplat (Lic)**

#### *Utilizări permise:*

Destinația zonei fiind rezidențială, se admite autorizarea directă pentru:

- Lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente;
- Construcția clădirilor de locuit;
- Lucrări de echipare tehnico – edilitară;
- Amenajări de spații verzi și obiecte de mobilier urban;
- Împrejmuiri.

#### *Utilizări permise cu condiții:*

- Construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a rețelelor edilitare, cu avizul deținătorului de rețele.
- Construcțiile sau amenajările care se fac în zona drumului public/privat vor fi autorizate numai cu acordul administratorului drumului.

#### *Utilități interzise*

- Unități industriale poluante.
- **Ted – tehnico-edilitare** (Conducta de aducțiune apă potabilă, gospodarie de apă, rețea de distribuție a apei potabile, Stație de pompare tip cheson, canal colector ape menajere, rețea de canalizare menajeră, Rețea de canalizare pluvială, stație de pompare ape pluvial, Rețea de gaze naturale de presiune redusă, Posturi de transformare, rețele de alimentare cu energie electrică, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei);
  - **Cc– Căi de comunicație carosabilă, drumuri colectoare** (Trama stradală formată din drumuri cu zonele aferente: trotuare, zone verzi și plantatii de aliniament, de protecție);

- **Cci – Căi de comunicație carosabilă de incintă** (circulație auto în incintă, parcuri, platforme);
- **P – Platformă parcaje amenajate la sol;**
- **SP – Zone verzi amenajate.**

**Indicatori urbanistici maximi propuși:**

Zona 1 - Locuințe individuale unifamiliale și funcțiuni complementare (servicii, comerț și spații administrative):

- P.O.T. maxim: 50%;
- C.U.T. maxim: 1,50.

Zona 2 - Locuințe individuale unifamiliale:

- P.O.T. maxim: 35%;
- C.U.T. maxim: 0,90.

**Regimul de înălțime maxim propus:**

Regimul de înălțime maxim propus: P+1E+M, cu Hmaxim la coamă = 12,00 m și Hmaxim la cornișă = 8,00 m, respectiv cota absolută maximă de 123,35 m (111,35 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 12442/29.07.2024.

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

**Retragerile minime pentru Z1:**

Zona de edificare a construcțiilor pentru:

-LOT 1 (Z1-Isco+Li):

- Nord – minim 3,00 m;
- Sud – 0,00 m;
- Est – 6,00 m;
- Vest – 6,00 m.

-LOT 9 (Z1-Isco+Li):

- Nord – 0,00 m;
- Sud – minim 3,00 m;
- Est – 6,00 m;
- Vest – 6,00 m.

**Retragerile minime pentru Z2:**

Zona de edificare a construcțiilor pentru:

-LOT 2-8 (Z2-Li):

- Nord – 0,00 m;
- Sud – 0,00 m;
- Est – 6,00 m;
- Vest – 6,00 m.

**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.

Zona 1 - Locuințe individuale unifamiliale și funcțiuni complementare (servicii, comerț și spații administrative):

-Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ în exteriorul clădirii: minim 35%;

Zona 2 - Locuințe individuale unifamiliale

-Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ în exteriorul clădirii: minim 35%;

### **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.

Numărul minim de locuri de parcare se va asigura conform H.C.L.M. nr. 187/2024, în funcție de destinația construcției.

### **Circulații și accesuri:**

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.

Pentru deservirea rutieră a parcelelor rezultate în urma PUZ-ului se propune accesul și ieșirea automobilelor din incintă prin racordarea acestora la str. Romaniței.

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.

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

- Asigurarea accesului la drumul public;
- Asigurarea echipării tehnico – edilitare necesare;
- Forme și dimensiuni adecvate :
  - Front la stradă de minim 8 m pentru clădirile înșiruite și de minim 12 m pentru clădirile cuplate sau izolate;
  - Suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplat;
  - Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei în cazul clădirilor înșiruite sau cuplate;
  - Conform propunerii de parcelare vor putea rezulta un număr de maxim 9 loturi;
  - Mobilarea finală a loturilor propuse se va realiza conform prevederilor documentației de urbanism, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizație de construire
  - Este permisă dezmembrarea, reparcelarea, unificarea loturilor propuse în cadrul documentației de urbanism cu condiția respectării retragerilor față de noile limite de proprietate (limite laterale, posterioare, aliniament), a P.O.T și C.U.T. raportat la

- noua arie și a regimului de înălțime;
- În cazul alipirii mai multor parcele, amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu respectarea procentului de spațiu verde pe lot și a numărului minim de locuri de parcare conform funcțiunii acomodate, însă acolo unde suprafețele disponibile pe teren au condus la un raport între adâncimea și lățimea parcelei diferit celor prevăzute de actualul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

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

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

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

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

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

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

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zonei cu funcțiuni mixte, 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. 1501 din 27.09.2023, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1	Rețele Electrice Banat S.A.	19780033/14.05.2024	27.09.2025
2	Compania de Apă Arad S.A.	9830/22.04.2024	-
3	Delgaz Grid S.A.	214604825/12.04.2024	12.04.2025
4	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	10665/18.06.2024	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1922879/05.06.2024	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1922878/05.06.2024	-
7	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161249/06.06.2024	06.06.2025
8	O.C.P.I. Arad	P.V. 3166/2023	-
9	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	12442/29.07.2024	29.07.2025
10	Orange Romania Communications S.A.	101/25.04.2024	-
11	Municipiul Arad – Comisia de eliberare autorizației de acces la drumul public	48385/Z1/07.06.2024	-
12	D.S.P. Jud. Arad	178/16.04.2024	-
13	Declarație/ Încheiere de autentificare	1793/12.08.2024	-
14	Comisia de sistematizare a circulației	48391/Z1/14.06.2024	

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 03.09.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 49/24.10.2024.

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

Arhitect Șef  
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		10.10.2024

VIZA JURIDICA  
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA  
Județul Arad  
Primăria Municipiului Arad  
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de TÎMPA MARIUS, cu adresa în jud. Arad, mun. Arad, str. Spartacus, nr. 21, înregistrată cu nr. 69906 din 13.08.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### **AVIZ**

**Nr. 49 din 24.10.2024**

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și  
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„CONSTRUIRE ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI  
COMPLEMENTARE – COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE”,

Intravilan Municipiul Arad, Județul Arad,  
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 308083 – Arad, C.F. nr. 308100 – Arad, C.F. nr. 308101 –  
Arad, C.F. nr. 308107 – Arad, C.F. nr. 308128 – Arad, C.F. nr. 308164 – Arad, C.F. nr. 308167 –  
Arad, C.F. nr. 308170 – Arad, C.F. nr. 308184 – Arad, C.F. nr. 308185 – Arad, C.F. nr. 308189 –  
Arad, C.F. nr. 342933 – Arad, C.F. nr. 342934 – Arad,

Proprietar/Dezvoltator: TÎMPA MARIUS  
Proiectant general: S.C. L'ARCHITECTURE D'AUJOURD'HUI S.R.L.

**Proprietar/Dezvoltator:** TÎMPA MARIUS

**Proiectant:** S.C. L'ARCHITECTURE D'AUJOURD'HUI S.R.L.

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** S.C. L'ARCHITECTURE D'AUJOURD'HUI S.R.L.,  
specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 26/2023

**Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:**

- la nord – teren proprietate privată, identificat prin nr. top. 437/a.71.a.1.b.136.b.1.d/3, respectiv 437/a.71.a.1.b.136.b.1.d/2/3/1;
- la vest – terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 342362 – Arad, C.F. nr. 355037 – Arad, C.F. nr. 316771 – Arad, C.F. nr. 352664 – Arad, respectiv terenuri proprietăți private Str. Rozelor nr. 130, nr. 128, nr. 126, nr. 124, nr. 122, nr. 120;
- la est – Str. Romaniței, identificată prin C.F. nr. 359198 – Arad;
- la sud – teren proprietate privată, identificat prin nr. top. 4437/a.71.a.1.b.136.b.1.a.2.1/11-4437/a.71.a.1.b.136.b.1.a.2.1/13/2.

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

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 cu funcțiuni mixte: zonă rezidențială cu funcțiuni complementare de servicii, comerț și spații administrative.

**Zonificarea și unitățile și subunitățile funcționale:**

**Unități:**

**Zona 1** – Li + ISCo – unitate funcțională mixtă - Locuințe individuale unifamiliale & servicii și comerț, spații administrative

**Zona 2** – Li – unitate funcțională rezidențială - Locuințe individuale unifamiliale



**Subunități:**

Li - Locuințe individuale izolate (Liz), înșiruite (Lii), cuplate (Lic)

ISCo – Instituții, Servicii, Comerț și spații administrative

Ted – Tehnico-edilitare

Cc – Căi de comunicație carosabile pentru mașini

Cci – Platforme auto și pietonale de incintă

Cp – Căi de comunicații pietonale sau piste biciclete

P – Platforme parcare amenajate la sol

Sp – Spații verzi plantate

Spa – Spații verzi de aliniament din domeniul public

Spi – Spații verzi amenajate la sol în incintă

**Zona 1** – Li + ISCo – unitate funcțională mixtă - Locuințe individuale unifamiliale de tip izolat (Liz), înșiruit (Lii)/cuplat (Lic) & servicii și comerț, spații administrative

Destinația zonei fiind mixtă se prevede respectarea Ordinului nr. 119/04.02.2014:

**Articolul 5**

(1) *Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.*

(2) *Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită.*

*Utilizări permise:*

Se admite autorizarea directă pentru:

- Lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente;
- Construcția clădirilor de locuit;
- Execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii);
- Construcții administrative și financiar-bancare;
- Construcții comerciale;
- Servicii profesionale;
- Construcții de sănătate;
- Lucrări de echipare tehnico – edilitară;
- Amenajări de spații verzi și obiecte de mobilier urban;
- Împrejmuiri.

*Utilizări permise cu condiții:*

- Construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a rețelelor edilitare, cu avizul deținătorului de rețele.
- Construcțiile sau amenajările care se fac în zona drumului public/privat vor fi autorizate numai cu acordul administratorului drumului.

*Utilități interzise*

- Construcții comerciale de tip hypermarket
- Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare ;
- Funcțiuni de depozitare deșeuri ;
- Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice ;
- Spălătorii auto;

- Cluburi de noapte.
- **Ted – tehnico-edilitare** (Conducta de aducțiune apă potabilă, gospodarie de apă, rețea de distribuție a apei potabile, Stație de pompare tip cheson, canal colector ape menajere, rețea de canalizare menajera, Rețea de canalizare pluvială, stație de pompare ape pluvial, Rețea de gaze naturale de presiune redusă, Posturi de transformare, rețele de alimentare cu energie electrică, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei);
- **Cc– Căi de comunicație carosabilă, drumuri colectoare** (Trama stradală formată din drumuri cu zonele aferente: trotuare, zone verzi și plantatii de aliniament, de protecție);
- **Cci – Căi de comunicație carosabilă de incintă** (circulație auto în incintă, parcări, platforme);
- **P – Platformă parcaje amenajate la sol;**
- **SP – Zone verzi amenajate.**

**Pentru Z2 - unitate funcțională rezidențială:**

- **Li – Locuințe individuale unifamiliale de tip: izolat (Liz), înșiruit (Lii) / cuplat (Lic)**

*Utilizări permise:*

Destinația zonei fiind rezidențială, se admite autorizarea directă pentru:

- Lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente;
- Construcția clădirilor de locuit;
- Lucrări de echipare tehnico – edilitară;
- Amenajări de spații verzi și obiecte de mobilier urban;
- Împrejmuiri.

*Utilizări permise cu condiții:*

- Construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a rețelelor edilitare, cu avizul deținătorului de rețele.
- Construcțiile sau amenajările care se fac în zona drumului public/privat vor fi autorizate numai cu acordul administratorului drumului.

*Utilități interzise*

- Unități industriale poluante.
- **Ted – tehnico-edilitare** (Conducta de aducțiune apă potabilă, gospodarie de apă, rețea de distribuție a apei potabile, Stație de pompare tip cheson, canal colector ape menajere, rețea de canalizare menajeră, Rețea de canalizare pluvială, stație de pompare ape pluvial, Rețea de gaze naturale de presiune redusă, Posturi de transformare, rețele de alimentare cu energie electrică, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei);
- **Cc– Căi de comunicație carosabilă, drumuri colectoare** (Trama stradală formată din drumuri cu zonele aferente: trotuare, zone verzi și plantatii de aliniament, de protecție);
- **Cci – Căi de comunicație carosabilă de incintă** (circulație auto în incintă, parcări, platforme);
- **P – Platformă parcaje amenajate la sol;**
- **SP – Zone verzi amenajate.**

**Indicatori urbanistici maximi propuși:**

Zona 1 - Locuințe individuale unifamiliale și funcțiuni complementare (servicii, comerț și spații administrative):

- P.O.T. maxim: 50%;
- C.U.T. maxim: 1,50.

Zona 2 - Locuințe individuale unifamiliale:

- P.O.T. maxim: 35%;

- C.U.T. maxim: 0,90.

### **Regimul de înălțime maxim propus:**

Regimul de înălțime maxim propus: P+1E+M, cu Hmaxim la coamă = 12,00 m și Hmaxim la cornișă = 8,00 m, respectiv cota absolută maximă de 123,35 m (111,35 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 12442/29.07.2024.

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

#### **Retragerile minime pentru Z1:**

Zona de edificare a construcțiilor pentru:

-LOT 1 (Z1-Isco+Li):

- Nord – minim 3,00 m;
- Sud – 0,00 m;
- Est – 6,00 m;
- Vest – 6,00 m.

-LOT 9 (Z1-Isco+Li):

- Nord – 0,00 m;
- Sud – minim 3,00 m;
- Est – 6,00 m;
- Vest – 6,00 m.

#### **Retragerile minime pentru Z2:**

Zona de edificare a construcțiilor pentru:

-LOT 2-8 (Z2-Li):

- Nord – 0,00 m;
- Sud – 0,00 m;
- Est – 6,00 m;
- Vest – 6,00 m.

### **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 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.

Zona 1 - Locuințe individuale unifamiliale și funcțiuni complementare (servicii, comerț și spații administrative):

-Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ în exteriorul clădirii: minim 35%;

Zona 2 - Locuințe individuale unifamiliale

-Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ în exteriorul clădirii: minim 35%;

### **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.

Numărul minim de locuri de parcare se va asigura conform H.C.L.M. nr. 187/2024, în funcție de destinația construcției.

### **Circulații și accesuri:**

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.

Pentru deservirea rutieră a parcelelor rezultate în urma PUZ-ului se propune accesul și ieșirea automobilelor din incintă prin racordarea acestora la str. Romaniței.

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.

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

- Asigurarea accesului la drumul public;
  - Asigurarea echipării tehnico – edilitare necesare;
  - Forme și dimensiuni adecvate :
- Front la stradă de minim 8 m pentru clădirile înșiruite și de minim 12 m pentru clădirile cuplate sau izolate;
  - Suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplat;
  - Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei în cazul clădirilor înșiruite sau cuplate;
  - Conform propunerii de parcelare vor putea rezulta un număr de maxim 9 loturi;
  - Mobilarea finală a loturilor propuse se va realiza conform prevederilor documentației de urbanism, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizație de construire
  - Este permisă dezmembrarea, reparcelarea, unificarea loturilor propuse în cadrul documentației de urbanism cu condiția respectării retragerilor față de noile limite de proprietate (limite laterale, posterioare, aliniament), a P.O.T și C.U.T. raportat la noua arie și a regimului de înălțime;
  - În cazul alipirii mai multor parcele, amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu respectarea procentului de spațiu verde pe lot și a numărului minim de locuri de parcare conform funcțiunii acomodate, însă acolo unde suprafețele disponibile pe teren au condus la un raport între adâncimea și lățimea parcelei diferit celor prevăzute de actualul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

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

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

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

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

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

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

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zonei cu funcțiuni mixte, 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 03.09.2024 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 (1<sup>3</sup>), 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. 1501 din 27.09.2023, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,  
arh. Ioana Bărbăței

Consilier,  
ing. Laurențiu Florescu

PMA-A5-14

**PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD**  
**ARHITECT SEF**  
**DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ**  
**SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE**  
NR.70431 /A5/24.10.2024

**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 zona funcțiuni mixte: zonă rezidențială și funcțiuni complementare-comerț, servicii și spații administrative**

Proprietar/Dezvoltator: Tîmpa Marius

Amplasament - municipiul Arad, CF 308101, CF 308128, CF 308170, CF 308167, CF 308083, CF 308185, CF 308184, CF 308164, CF 308107, CF 308100, CF 308189, CF 342934, CF 342933 Arad

Proiectant general – SC L'ARCHITECTURE D'AUJOURD'HUI SRL, arh.RUR Gh.Seculici proiect nr.26/2023

Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef

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

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad 101502/14.12.2023 și completările depuse cu nr. 3638/16.01.2024, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaboare P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. și postat pe site-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) în data de **30.01.2024**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data **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 a fost consultată la data de 07.02.2024 de domnii Bora Octavian, Ciupe Ionel, Onodi Francisc cu mențiunea că vor depune contestații în scris.

Prin adresa înregistrată cu nr.10133/07.02.2024, locuitorii din zona învecinată ne transmit următoarele:

”1. Nu suntem de acord cu devierea de la actualele reglementări din PUG, în baza cărora ne-am ales zona și parcelele pe care ne-am construit casele.

2. Nu suntem de acord cu construire de imobile cu alta destinație decât locuința, cum sunt descrise "comert, servicii și spații administrative" care ar afecta liniștea locuitorilor din zona. Suprafața construită este imensă și nu se potrivește cu casele din jur.

3. Nu suntem de acord cu devierea de la PUZ-ul in vigoare, de modificare P.O.T. si C.U.T. Respectiv cresterea cotei dela 35 la 50 si 1,05 la 1,5, daca cererea noastra de renuntare la constructiile cu alta destinatie decat locuinte nu este luata in considerare.

Constructia pe o astfel de suprafata ar fi total inestetica si ar avea un impact negativ in aspectul de cartier cu case individuale, din zona.

Ne opunem conceptului de "case individuale insiruite" asa cum apare in proiect, deoarece sunt doar o alta denumire pentru "blocuri de locuit cu apartamente" Credem ca acestea vor fi inadecvate in zona de case individuale, asa cum sunt in zonele invecinate. Este necesara revizuire proiectului si conceperea de case individuale, asa cum sunt si cele din imediata vecinatate.

4. Un numar foarte mare de apartamente ar schimba in mod ireversibil zona de case individuale, ceea ce ar genera in viitor situatii dificile pentru locuitorii din zona - trafic auto, masini parcate pe drum, poluare, suprasolicitarea utilitatilor. Chiar si utilitatile din zona sunt subdimensionate. Nu exista canalizare pluviala, iar ultimul camin din apropiere este la doar cota de -60 cm.

5. Terenul din spatele cladirilor din proiect este prea mic ca suprafata, raportat la dimensiunea zonei construite, iar o cladire inalta de 12 m va face umbra pe gradinile din vecinatate.

6. Locurile de parcare prevazute in studiu sunt insuficiente si nu respecta normele legale in vigoare.

7. Nu suntem impotriva investitiilor in teren, dar ne dorim ca proiectul sa respecte conceptul de case individuale de locuit, nu comerciale, servicii sau administrative.

8. Proiectul afisat in teren este diferit fata de cel de pe site-ul Primariei, unde constructiile comerciale au alta dimensiune. Termenul de 8 zile este prea scurt."

Sunt anexate tabelele cu locuitorii din zona care sustin acest memoriu:

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației în vederea formulării unui răspuns, la data de 12.02.2024.

Inițiatorul și elaboratorul documentației au transmis imagini ale panoului amplasat pe parcela care a generat PUZ cu prelungirea perioadei de transmitere observații până la data de 21.02.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr.14753/21.02.2024, inițiatorul și elaboratorul documentației au transmis următorul răspuns:

"Privitor la punctele 1. și 2., conform P.U.G. în vigoare, aprobat prin H.C.L.M. 502/2018, incinta cu propuneri este cuprinsă în U.T.R. 26, subzonă LMu26g, pentru care sunt prevăzute următoarele reglementări :

---

## *CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ*

### *Art. 4 - Utilizări permise*

*-se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente*

*-se va autoriza construcția clădirilor de locuit*

*-se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii)*

*[...]*

### *Art. 7 - Interdicții permanente*

*-Nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare*

---

Se observă astfel că, în temeiul prevederilor actuale, se admite autorizarea execuției construcțiilor de locuit *precum și a celor complementare zonei de locuit*, specific *a construcțiilor pentru spații comerciale și pentru prestări servicii*. Documentația de urbanism inițiată, pe această cale, nu propune modificări funcționale ale zonei / subzonei.

Prezenta documentație de urbanism este în primul rând necesară pentru a corecta parcelarea incintei cu propuneri în vederea realizării corespunzătoare de construcții. De asemenea

ținând cont de dezvoltarea pe termen mediu și lung al municipiului și a zonei inclusiv, se dorește majorarea rezonabilă a indicatorilor urbanistici: cu 5% a procentului de ocupare a terenurilor cu construcții pentru locuințele unifamiliale și anexe gospodărești și reglementarea procentului de ocupare a terenurilor cu construcții care să integreze unitățile comerciale și prestări servicii până la maxim 50%, având în vedere că în urma studierii cvartalului, de pe ortofotoplan (imagini satelitare) se observă o densitate similară a mediului construit, imobile construcții existente atât tabulare, cât și extratabulare, ponderea de teren liber de orice fel de construcții fiind în jur de 50%.

Privitor la primul punct 3., vă aducem la cunoștință că în conformitate cu prevederile Anexei nr. 2 la Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996 rep, pentru zonele cu funcțiune mixtă se admite un procent maxim de ocupare de 70%, modificarea astfel a procentului de ocupare (P.O.T) și a coeficientului de utilizare a terenului (C.U.T.) vin în echilibru cu situația existentă și varianta maximală posibilă.

Privitor la cel de-al doilea punct 3. *Planșa U02.2 Reglementări Urbanistice – Propunere Mobilare* este doar o sugestie pentru o posibilă mobilare și nu reprezintă obligația de a construi întocmai. De asemenea locuințele individuale de tip înșiruit sunt o variantă de locuire unifamilială, și nu reprezintă locuire colectivă. Acest concept face referire la o înșiruire de clădiri cuplate pe două laturi (construite cu calcan pe limitele laterale de proprietate), care fiecare poate adăposti o singură familie. În etapele ulterioare de elaborare a documentației de urbanism se va exemplifica, pentru claritate, tipul de locuire și se va arăta că se va permite construirea unei singure unități locative pe fiecare parcelă în parte.

Privitor la punctul 4., nu este menționat niciunde în documentație termenul de „apartament”. În ceea ce privește îngrijorarea dumneavoastră vis-à-vis de traficul auto și parcare mașinilor, locurile de parcare vor fi asigurate pentru fiecare locuință unifamilială, individuală în teren, în incinta parcelei. Funcțiunile propuse nu vor genera surse de poluare care să afecteze calitatea vieții. Cât despre „suprasolicitarea” utilităților, obținerea acordurilor de soluție tehnică privind extinderea, dimensionarea rețelelor, bransamentul și racordarea la cele existente în zonă se emit de către deținătorii de utilități, în baza documentației tehnice, elaborată în etapele următoare de proiectare, nu la această fază.

Asigurarea racordurilor și a bransamentelor (direct, cu mărire de capacitate sau cu extindere a rețelelor existente) a tuturor obiectivelor propuse este obligatorie înainte de punerea lor în funcțiune și se realizează pe cheltuiala investitorului direct interesat, beneficiarul documentației tehnice.

Privitor la punctul 5., potrivit cu Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014

---

## *CAPITOLUL I - NORME DE IGIENĂ REFERITOARE LA ZONELE DE LOCUIT*

### *Articolul 3*

*(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.*

*(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).*

*(3) În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.*

---



Prin prezenta documentație de urbanism se impune în zona posterioară a parcelelor o retragere de minimum 6,00 m, retragere ce respectă retragerile minime impuse prin lege.

Privitor la punctul 6., așa cum este menționat și în memoriul tehnic explicativ, parte din Studiul de Oportunitate, capitolul 3.1, calculul locurilor de parcare se va face în conformitate cu prevederile din H.G.R. 525/1996:

---

### *5.3. Construcții comerciale*

*5.3.1. Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:*

*un loc de parcare la 200 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;*

*un loc de parcare la 100 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;*

*un loc de parcare la 50 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;*

*un loc de parcare la 40 mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.*

*5.3.2. Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5-10 locuri la masă.*

*5.3.3. La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților*

---

Toate locurile de parcare vor fi amenajate în interiorul incintei cu propuneri.

Concluzii :

1. În Etapa a 2-a – Etapa elaborării propunerilor preliminare și Consultarea asupra acestora se va elabora documentația conform GM 0-10-2000 și se va detalia lista cu destinațiile construcțiilor care vor putea fi autorizate, inclusiv în unitățile cu funcțiuni complementare celei de locuire, astfel încât să nu prejudicieze locuirea. Funcțiunile astfel complementare și compatibile locuirii ce se vor propune spre autorizare directă vor urma un program de funcționare regulat, reglementat astfel încât să nu contravină funcțiunii de locuire, cu respectarea tuturor Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației; altfel nu se vor putea obține Autorizațiile de Construire, respectiv Autorizațiile de Funcționare.

2. S-a luat la cunoștință observația de la punctul 8. și s-a reluat Etapa I – Pregătitoare – Anunțarea intenției de elaborare P.U.Z. ; noul panou fiind amplasat pe zona de investiție începând cu data de 12.02.2024.

3. Nu apreciem suficient fondate sesizările dumneavoastră către Primăria Municipiului Arad și opoziția față de dezvoltarea imobiliară a terenului proprietate privată, inclusiv cu funcțiuni complementare locuirii (spații comerciale, servicii și administrative), și în speranța unei bune colaborări civice, vă asigurăm de deosebita noastră considerație și sperăm să găsiți răspunsul nostru satisfăcător.

4. În caz contrar, vă aducem la cunoștință că, în vederea susținerii propunerilor, există disponibilitatea din partea inițiatorului de a vă prezenta dacă este cazul, în etapele următoare, studiile de fundamentare, conform Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, pentru argumentarea condițiilor de construire propuse, prin prezentul Studiu de Oportunitate (destinația zonelor, unități și subunități funcționale, indicatori urbanistici, regimul de înălțime, înălțimea maximă și retragerile ce se impun, prevederi care, conform documentației de urbanism P.U.G. și R.L.U. aferent, aprobată cu hotărârea Consiliului Local Arad nr. 502 / 2018, pot fi modificate

prin P.U.Z.). Studiile de fundamentare, întocmite respectând legislația în vigoare, împreună cu totalitatea condițiilor și specificațiilor din avizele și acordurile de obținut în continuare, conform Certificatului de Urbanism, sunt cele care vor sta la baza propunerilor de reglementare finală pentru dezvoltarea incintei. ”

Răspunsul a fost transmis d-lui Onodi Francisc la data de 23.02.2024, prin poștă.

Prin adresa nr.11506/19.02.2024 Direcția Comunicare a transmis cererea de înscriere a în audiență din data de 26.02.2024 a domnului Onodi Francisc, pe tema contestației înregistrată cu nr. 10133/07.02.2024. În urma audienței s-a întocmit fisa de audiență nr.11506/2024 și a fost transmis contestatarului prin poștă răspunsul nr.11506/14.03.2024:

”- documentația prezentată respectă prevederile Hotărârii nr. 525/1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism cu modificările și completările ulterioare, Secțiunea 4 -Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor, art. 30, în ceea ce privește parcelarea propusă.

- detalierea funcțiunilor se va realiza în etapa de elaborare a propunerilor, în cadrul Regulamentului Local de Urbanism, piesă de bază în aplicarea PUZ, care întărește și detaliază sub formă de prescripții (permisiuni și restricții) reglementările PUZ;

Potrivit prevederilor Ordinului 2701/2010 privind aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, vă comunicăm că pe parcursul elaborării propunerilor se va demara procedura consultării publicului aferenta etapei 2, în cadrul căreia vor fi identificați și notificați proprietarii ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ;”

Având în vedere că s-a parcurs procedura stabilită pentru această etapă de informare, s-a emis **Avizul de Oportunitate în vederea elaborării documentației PUZ.**

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad nr. 25717/25.03.2024, 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](http://www.primariaarad.ro) și afișare la sediu în data de 05.04.2024;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 05.04.2024 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 Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 05.04.2024-19.04.2024 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

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

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiata a documentației de urbanism, proprietarii imobilelor din zona învecinată identificate cu CF 326113, CF 332272 , CF 348947, CF 351793, CF 310063, CF 352664, CF 316771, CF 355037, CF 342362, CF 355171, CF 352897, CF 343889, CF 343822 , CF 303123, proprietarul parcelei din str.Vezuviu nr.66/68, proprietarul parcelei din str.Vezuviu nr.64 pentru locuitorii din zona

învecinată- conform tabelelor anexă a adresei înregistrată cu nr.10133/07.02.2024, DIRECȚIA PATRIMONIU, cu invitația de a participa la ședința publică, care va avea loc la sediul Primăriei Municipiului Arad, sala Regele Ferdinand, în data de 22.04.2024 ora 15.

#### **4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces**

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de 3 persoane, iar la ședința publică organizată în data de 22.04.2024, ora 15 00 la sediul Primăriei Municipiului Arad, sala "Regele Ferdinand", având ca obiect documentația de urbanism mai sus menționată, au fost un număr total de 13 participanți.

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

Prin adresa înregistrată cu nr.29747/03.04.2024 proprietarul imobilului din Arad str.Vezuviu nr.64 împreună cu locatarii din zona învecinată, solicită o dezbatere publică la care să participe toate părțile implicate, pentru găsirea unei soluții corecte.

” Ca urmare a memoriului depus de noi în data de 07.02.2024, răspunsul primit nu este conform așteptărilor noastre, nici din partea proiectantului, nici din partea Primăriei.

Nu suntem de acord cu devierea de la actualele reglementări din PUG, în baza cărora ne-am ales zona și parcelele pe care ne-am construit casele.

Nu suntem de acord cu construirea de imobile cu altă destinație decât locuința, cum sunt descrise "comert, servicii și spații administrative" care ar afecta liniștea locuitorilor din zona.

Nu dorim "case tip blocuri" în zona rezidențială.”

În data de 22.04.2024 ora 15, a avut loc ședința publică având ca obiect documentația de urbanism PUZ și RLU – Construire zonă funcțiuni mixte: zonă rezidențială și funcțiuni complementare-comerț, servicii și spații administrative, aflată în etapa a 2 de informare și consultare a populației.

A fost încheiată minuta ședinței publice nr.38738/25.04.2024. Raportul completat cu privire la propunerile/recomandarile formulate în cadrul ședinței a fost înaintat contestatarilor și publicat pe site-ul instituției.

Prin adresa înregistrată cu nr.4263/16.05.2024, proprietarii imobilelor din str.Vezuviu nr.64-68 și str.Vezuviu 89-91 prin avocat Miron Claudia, ne transmit următoarele:

” Referitoare la Documentația de Urbanism PUZ și RLU – Construite zonă funcțiuni mixte: zonă rezidențială și funcțiuni complementare-comerț, servicii și spații administrative, amplasament intravilan municipiul Arad, suprafața teren: 5089 mp, inițiator Timpa Marius, aratăm următoarele:

##### **1. Preambul:**

La data de 07.02.2024 ne-am adresat Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente cu un memoriu prin care am arătat motivele pentru care nu suntem de acord cu Studiul de oportunitate PUZ și RLU, respectiv cu construirea unor imobile descrise „comert, servicii și spații administrative” și a unor imobile cu destinația de locuințe „case individuale insiruite”.

Prin Adresa nr.11506/A5/14.03.2024 a arhitectului șef din cadrul Direcției Construcții și Dezvoltare Urbană, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente al Municipiului Arad ni s-a comunicat un răspuns lacunar, fără a lămuri vreuna din probele punctuale ridicate de subsemnati. La data de 04.04.2024, prin adresa nr. 29747, am răspuns adresei transmise de către dl arhitect șef, solicitând o dezbatere publică (care de altfel era obligatorie conform art. 19 lit b\_ pct. 3 din Metodologia de informare și consultare a publicului probat prin Ordinul nr. 2701/2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului ) pentru găsirea unor răspunsuri și soluții corecte în cazul documentației de urbanism PUZ și RLU - Construire zonă funcțiuni mixte: zonă rezidențială

si functiuni complementare-comert, servicii si spatii administrative, amplasament intravilan municipiul Arad, suprafata teren: 5089 mp, initiator Timpa Marius.

Prin Adresa nr. 25717/ A5/05.04.2024, subsemnatii am primit invitatia de a participa la sedinta publică din data de 22.04.2024, ora 15, discutii care s-au materializat in Raportul intocmit conform metodologiei de informare si consultare a publicului probata prin Ordinul nr. 2701/2010 al Ministerului Dezvoltării Regionale si Turismului si care ne-a fost comunicat cu Adresa de înaintare nr. 25717,402705/ A5/09.05.2024.

2. Motive de nelegalitate si inadvertente regăsite in documentatia de Urbanism PUZ si LU - Construite zonă functiuni mixte: zonă rezidentiala si functiuni complementare-comert, servicii si spatii administrative, amplasament intravilan municipiul Arad, suprafata teren: 5089 mp, initiator Timpa Marius:

Din documentatia consultată rezultă că initiatorul doreste să construiască 9 cladiri pe un teren in suprafată totala de 5089 m<sup>2</sup> compus din 13 imobile (terenuri) inscrise in carti funciare diferite si care nu au toate categoria de folosinta curti, constructii. In punctul de vedere al initiatorului/elaboratorului terenul aferent investitiei este împartit in 9 loturi distincte de modalitatea lor de parcelare din situatia de carte funciara, fiind necesar din punctul nostru de vedere o corespondență dintre lotizarea din cuprinsul documentatiei si cea din situatia de carte funciara. Mai mult, două dintre imobile, cel in scris in CF nr. 342933, respectiv CF nr. 342934, in suprafată totală de 1954 mp (mai mult de o treime din suprafata totală a investitiei) se afla in categoria de folosintă drum intravilan, in CF nr.342933 Arad, fiind chiar in scrisă o servitute de trecere in favoarea CF 352897. Or, clădirile care se doresc a fi construite de către initiator urmeaza a se suprapune peste aceste drumuri intravilane, cu incalcarea dreptului de servitute in scris ca sarcină in cartea funciara a imobilului.

Totodata, in schita aferentă constructiilor pentru care se solicita aprobarea documentatiei de urbanism este inclusa o suprafată de teren de 2,5 x 7,5 m situată sub CF nr. 308167 Arad care nu apartine initiatorului si nu face parte din CF-urile care compun suprafata de 5089 mp alocată investitiei. Această suprafată de teren potrivit plansei din cuprinsul CF nr. 342933 Arad face parte din suprafata de teren in scris in CF nr. 359223 Arad care nu are nicio legatura cu suprafetele de teren ce compun cele 13 CF-uri mentionate in documentatia de urbanism.

Configuratia cladirilor care se doresc a fi construite de catre initiator este bizară și in total dezacord cu arhitectura zonei si contravine art. 32 alin. 2 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin HG 525/1996 cu modificarile si completările ulterioare:

"(1) Autorizarea executrii constructiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intră in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa."

De asemenea, aceasta conduce la bănuiala că fiecare cladire cu o configuratie de 19 m lungime si 9m lățime (iar in cazul cladirilor comerciale 29 m lungime pe 9 m latime) va deservi altceva decât locuinte individuale cum sunt numite in documentatie. Prin răspunsurile oferite de initiator in Raport, acesta s-a angajat să introducă in RLU, referitor la o eventuală apartamentare, la capitolul IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCTIONALE utilizari interzise „Se interzice dezmembrarea constructiilor intabulate in scopul de a crea apartamente de locuit." Solicităm să se verifice dacă această interdictie a fost sau nu inclusa in documentatie, asa cum s-a obligat initiatorul.

Desi se precizează la pagina 2 punctul 5 din raport faptul că s-a specificat in RLU in mai multe capitole: „Respectarea regulilor de compozitie arhitectural - urbanistica a zonei sau ansamblului urban", in realitate acest lucru nu s-a respectat, constructiile ce se doresc a fi ridicate pe suprafata de 5089 mp nu se incadreaza in niciun fel in arhitectura zonei si a celorlalte imobile construite. Mai mult, asa cum s-a aratat de către dl Bora Octavian la pagina 4 pct. 3 din raport, aceste constructii având ca functiune locuinte individuale au aproximativ 180 mp/nivel x 3 nivele, in total

aproximativ 500 mp la un cost de 1000-1200 euro/mp, pret de vânzare 500.000 euro - 600.000 euro, fără spațiu verde, cu prea puține locuri de parcare și lipită/inghesuită de alte clădiri similare.

Răspunsul initiatorului a fost că acesta nici nu dorește să realizeze în realitate aceste construcții, ci în urma aprobării PUZ, să reparațeze terenul și să vândă parcelele. Ca urmare, acesta nu își asumă nimic din ceea ce se va realiza pe aceste parcele după aprobarea PUZ-ului întrucât are interesul doar de a-și comercializa și valorifica terenul, situație în care toate asumările privind respectarea arhitecturii etc. devin nerealizate.

O altă problemă pusă în discuție și în cadrul ședinței publice din 22.04.2024 este faptul că toate rețelele de utilități din zonă sunt subdimensionate în cazul realizării unei astfel de investiții. Răspunsul initiatorului a fost că în baza avizelor solicitate se va lămurii acest aspect, deci răspunsul a fost unul evaziv și neclar. În ceea ce privește canalizarea strădala, initiatorul nu poate îmbunătăți rețeaua existentă așa cum în mod nerealizabil se menționează în Raport întrucât ar fi vorba de schimbarea întregii conducte colectoare, sarcina care aparține Companiei de Apă Arad, nu investitorului privat.

Cu privire la faptul că investitorul va trebui să asigure pentru fiecare 500 mp 10 locuri de parcare conform noului regulament, acest lucru fiind imposibil conform configurației actuale, din nou răspunsul a fost unul neclar în sensul în care documentația se va corela cu HCL 187/28.04.2024 în condițiile în care fizic nu există spațiul necesar dacă se păstrează configurația actuală a clădirilor. În cazul corelării documentației cu HCL 187/2024 întreaga configurație a clădirilor ar trebui modificată pentru a realiza fizic locurile de parcare, spațiile verzi și numărul de arbori impuse prin hotărârile de consiliu local, situație în care această documentație de urbanism nu mai poate fi de actualitate și nu poate fi supusă aprobării. Având în vedere amploarea modificărilor necesare raportat la locurile de parcare, spațiile verzi și numărul de arbori minim acceptate este imperios necesar a fi realizat o altă documentație de urbanism care să parcurgă din nou întregul proces de aprobare.

Referitor la căile de acces care în documentația de urbanism sunt prevăzute cu o lățime de 3 m, initiatorul a precizat la pagina 4 pct 1 din Raport, că se va revizui documentația pentru a se asigura o lățime între 5 și 6 m. Dacă ar fi reală această susținere a initiatorului atunci este obligatorie modificarea limitei maxime a suprafeței construite indicate în documentația, situație în care documentația nu mai poate fi de actualitate și nu poate fi supusă aprobării.

Cu privire la respectarea distanței minime de 15 m între clădirile cu funcțiune mixtă și locuințele învecinate, dl. Bora Octavian a învederat că față de casa acestuia nu s-a respectat această distanță. Initiatorul nu neagă acest aspect, însă arată că funcțiunile admise de acestia nu se circumscriu prevederilor art. 5 din Ordinul nr. 119/04.02.2014.

Acest răspuns este unul formal având în vedere că documentația de urbanism nu limitează activitățile care pot fi desfășurate la această adresă, iar pe de altă parte initiatorul a învederat că acesta nu va construi aceste clădiri, intenția acestuia este de a obține un PUZ care să îi faciliteze vânzarea parcelelor de teren. Astfel că investitorul nu își poate asuma ce activități se vor desfășura în aceste spații comerciale având în vedere că terțe persoane urmează a construi clădirile susmenționate.

La pagina 6 punctul 8 din Raport s-a ridicat problema necesității unui studiu de însoțire întrucât la o înălțime de 12m a clădirilor, grădinile de pe strada Rozelor vor avea umbra permanent. La această problemă, initiatorul s-a angajat să prezinte un studiu de însoțire în etapa următoare. Solicităm acordarea unui vot negativ PUZ-ului întrucât acest studiu era necesar a fi depus odată cu cererea formulată, acest aspect trebuia dezbătut în cadrul ședinței publice unde trebuiau invitate toate persoanele care ar fi putut fi prejudiciate prin documentație, inclusiv persoanele care au grădinile susmenționate pe strada Rozelor și care nu au fost instiințate. Dacă din studiul de însoțire va rezulta situația învederată de către dl Bora Octavian, regimul de înălțime de 12 m nu poate fi nicidecum aprobat.

Solicităm ca la adoptarea hotărârii de consiliu local privind documentația susmenționată să aveți în vedere toate observațiile și obiecțiunile subsemnatilor și să acordați un vot negativ acesteia întrucât sunt frevente încălcări ale dispozițiilor legale în cuprinsul acesteia. În caz contrar, ne rezervăm dreptul de a ne adresa organelor judiciare.”

Solicitarea a fost transmisă inițiatorilor și elaboratorilor documentației pentru a răspunde motivat, la data de 20.05.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr.64770/26.07.2024 inițiatorul prin elaboratorul documentației ne transmite următorul răspuns:

”Privitor la capitolul 2, alineatul 1, în ceea ce privește situația imobilelor ce fac obiectul prezentei documentații de urbanism:

Eroarea materială produsă de către notar a fost remediată la cererea clientului și se poate verifica cu un extras de Carte Funciară actualizat. O anumită eroare materială deoarece dreptul de servitute apare doar în cazul în care o parcelă nu are posibilitatea de realizare a accesului direct din drumul public (conform Codului Civil, articolul 617), ceea ce pentru terenul identificat prin C.F. nr. 352897 Arad nu este cazul, pentru că are acces la drum **public** aflat în proprietatea Municipiului Arad identificat prin C.F. nr. 359198 Arad.

Conform Codului Civil din 17 iulie 2009 republicat :

**SECȚIUNEA 6.**

**DREPTUL DE TRECERE**

**Articolul 617**

*Dreptul de trecere*

(1) *Proprietarul fondului care este lipsit de acces la calea publică are dreptul să i se permită trecerea pe fondul vecinului său pentru exploatarea fondului propriu.*

(2) *Trecerea trebuie să se facă în condiții de natură să aducă o minimă stânjenire exercitării dreptului de proprietate asupra fondului ce are acces la calea publică; în cazul în care mai multe fonduri vecine au acces la calea publică, trecerea se va face pe fondul căruia i s-ar aduce cele mai puține prejudicii.*

(3) *Dreptul de trecere este imprescriptibil. El se stinge în momentul în care fondul dominant dobândește un alt acces la calea publică.*

Privitor la alineatul 2, suprafața menționată nu se regăsește în zona studiată. Informațiile extrase atât din extrasele C.F., memoriu și R.L.U. aferente documentației **nu** confirmă cele menționate de dumneavoastră, fapt pentru care nu considerăm fondată sesizarea.

Privitor la alineatul 3: Anexat prezentei transmitem spre analiză planșa **U01.1 Studiu Cvartal**, aceasta cuprinde caracteristicile cvartalului în care este inclus prezentul Plan Urbanistic Zonal

Privitor la alineatul 4: Anexat prezentei adrese transmitem Memoriul de Prezentare și Regulamentul Local de Urbanism revizuit conform raport.

Privitor la alineatul 5, conform celor prezentate în studiul întocmit pe vecinătățile amplasamentului propunerea prezentei documentații de urbanism se supune caracterului zonei. În ceea ce privește îngrijorarea dumneavoastră legată de asumarea arhitecturii etc., chiar dacă parcelele se vor vinde către terți beneficiari, condițiile de construire nu se vor schimba, în continuare documentațiile tehnice, în vederea obținerii **autorizațiilor de construire (A.C.) se vor elabora se specialiști în domeniu. Autorizațiile de construire se vor emite cu respectarea prevederilor tuturor Normelor, Legilor și Regulamentelor Local aflate în vigoare la momentul solicitării A.C.**

Privitor la alineatul 6, etapa de avizare a documentațiilor de urbanism, în ceea ce privește echiparea edilitară a zonei, are rol informativ. **Acordurile de soluție tehnică privind dimensionarea rețelelor, bransamentul și racordarea la cele existente în zonă se emit de către deținătorii de utilități, în baza documentației tehnice, în etapele următoare de proiectare, nu la această fază.**

Privitor la alineatul 7, indicatorii urbanistici propuși prin P.U.Z. reprezintă valori **maximale**, posibilitatea de dezvoltare a investitorului pe parcelă până la valoarea maximală indicată prin procentul de ocupare a terenului este subordonată respectării celorlalte Hotărâri de Consiliu Local, în cazul de față H.C.L.M.A. nr. 187/2024, respectiv H.C.L.M.A. nr. 572/2023 care impun un anumit număr de locuri de parcare și un procent de spațiu verde, valori ce trebuie respectate. Configurația actuală la care faceți referire, **U02.2 Reglementări Urbanistice - Sugestie de mobilare**, este o planșă ajutătoare, conform GM – 010 – 2000, care așa cum îi spune și numele reprezintă doar o **sugestie**.

Privitor la alineatul 8:

Pentru zona Z1 prin RLU se impune realizarea a **minimum** 35% spații verzi, cu un procent **maximal** de construire de 50%, rezultând astfel un procent de **cca.** 15% pentru platforme și circulații.

Pentru zona Z2 prin RLU se impune realizarea a **minimum** 30% spații verzi, cu un procent **maximal** de construire de 35%, rezultând astfel un procent de **cca.** 35% pentru platforme și circulații.

Condițiile pentru construire prezentate mai sus și bilanțul de suprafețe între cele pentru construcții, zone verzi și platforme sunt suficient acoperitoare pentru a permite modificările menționate în raport până în etapa elaborării propunerilor finale.

Privitor la alineatul 9:

Conform P.U.G. în vigoare ce reglementează zona se permite :

## **CAPITOLUL 2 - UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **Art. 4**

- Utilizări permise

-se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente

-se va autoriza construcția clădirilor de locuit

**-se va autoriza execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii)**

[...]

### **Art. 7**

- Interdicții permanente

-Nu se vor autoriza unități industriale și de depozitare

De asemenea, așa cum este menționat și pe planșe:

Conform Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populație aprobate prin ORDIN nr. 119/04.02.2014:

## **CAPITOLUL 1 – NORME DE IGIENĂ REFERITOARE LA ZONELE DE LOCUIT**

### **Art. 5**

(1) Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, discoteci, cluburi de noapte, care prin natura activității acestora pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează numai în clădiri separate.

**(2) Unitățile menționate la alin. (1) se amplasează la o distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor.**

(3) Distanța minimă specificată la alin. (2) se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității.

(4) Pentru unitățile menționate la alin. (1) se asigură mijloacele adecvate de limitare a noxelor, astfel încât să se asigure încadrarea acestora în normele din standardele în vigoare, precum și în normele specificate la art. 16 alin. (4)-(6).

(5) Se interzice schimbarea domeniului de activitate a unităților menționate la alin. (1) dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită sau dacă această schimbare conduce la nerespectarea valorilor-limită pentru poluanții emiși, respectiv compuși chimici, fizici și/sau biologici.

(6) Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită.

### **Art. 6**

(1) La parterul clădirilor de locuit sau structuri similare conform documentației cadastrale cum sunt demisolul, parterul înalt sau mezaninul:

a) se pot amplasa/amenaja unități comerciale, unități de prestări servicii, cabinete medicale ambulatorii fără paturi, laboratoare de analize medicale, puncte externe de recoltare de probe biologice ale laboratoarelor de analize medicale, furnizori de servicii de îngrijiri la domiciliu, cabinete de practică pentru servicii publice conexe actului medical și cabinete medicale veterinare pentru animale de companie, cu excepția celor menționate la art. 5 alin. (1);

b) cabinetele medicale ambulatorii fără paturi, laboratoarele de analize medicale și punctele externe de recoltare a probelor biologice, cabinetele medicale veterinare pentru animale de companie se amplasează la parterul clădirilor de locuit, în clădiri în care se desfășoară și alte activități sau în clădiri cu funcțiune mixtă, cu respectarea următoarelor condiții:

1. să asigure gestionarea deșeurilor periculoase conform reglementărilor legale în vigoare;
2. să nu creeze disconfort și riscuri pentru sănătate;
3. să respecte normele igienico-sanitare specifice activităților desfășurate conform reglementărilor legale în vigoare;

c) se pot amenaja și alte anexe ale locuințelor, precum garaje, doar cu acceptul asociației de locatari sau proprietari.

(2) În clădirile de locuit se pot amenaja camere speciale pentru depozitarea deșeurilor solide, spălătorii, uscătorii.

(3) Activitățile de birou se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit dacă se obține acceptul vecinilor direcți.

(4) Schimbarea destinației unui spațiu de locuit se poate face numai cu respectarea condițiilor prevăzute de Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor.

Privitor la punctul 10, legislația din România nu prevede în mod explicit o interdicție de a umbri curtea vecinului. Totuși, există reglementări care sunt relevante în astfel de situații:

- Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014:

#### **CAPITOLUL I - NORME DE IGIENĂ REFERITOARE LA ZONELE DE LOCUIT**

##### **Articolul 3**

(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

(3) În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însorire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

Având în vedere prevederile alineatului (2), articolul (3) din prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, studiul de însorire nu este necesar. Cu toate acestea, în speranța bunei colaborări, regăsiți studiul și concluziile în urma acestuia anexat prezentei.

Prezenta documentație de urbanism prin propunerile sale nu încalcă nici una dintre prevederile actelor normative enumerate în capitolul I.2.2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII R.L.U. din Regulamentul Local de Urbanism.

Anexat prezentului răspuns atașăm:

- Extras C.F. nr. 342934 Arad;
- Extras C.F. nr. 352897 Arad – neutilizabil;
- Extras C.F. nr. 359198 Arad – neutilizabil;
- Memoriu de Presentare;
- Regulament Local de Urbanism;
- U01.1 Studiu Cvartal;
- U01.2 Studiu de Însorire.”

Prin adresa nr.ad 44263/A5/31.07.2024 a fost transmis contestatarilor răspunsul primit, cu următoarele mențiuni:



”Menționăm că documentația anexată prezentului răspuns poate fi consultată pe site-ul primăriei [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) la secțiunea *Servicii Publice, Constructii&Banca de date- Urbanism, Informarea consultarea publicului în conformitate cu prevederile Ordinului nr.2701/2010 - Documentații de urbanism supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor.*

Documentația care se va depune în vederea emiterii avizului tehnic Arhitect – Șef și promovare spre aprobare în CLM Arad va fi înaintată în procedură de transparență decizională și va putea fi consultată pe site-ul instituției, [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro), la secțiunea Informații de interes public, transparență decizională proiecte de hotărâri;

Opiniile transmise de către contestatari vor fi aduse la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.”

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 Bărbăței		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		21.08.2024