

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

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție:
„Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe individuale”,
Extravilan, Municipiul Arad, strada Agronomului, F.N.,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 365856 – Arad,
Proprietar/Dezvoltator: Nagy Ioan
Proiectant general: Tata Architects S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 73046/12.08.2025,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 62445/A5/12.08.2025, elaborat în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 73045/A5/12.08.2025 al Arhitectului – Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Văzând Avizul tehnic al Arhitectului – Șef nr. 31/12.08.2025,

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

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

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

Potrivit Ordinului nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000 al 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 a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
HOTĂRÂRE:

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investiție: „Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe individuale”, Mun. Arad, extravilan, Municipiul Arad, strada Agronomului, F.N., pe parcela identificată prin C.F. nr. 365856 – Arad, măsurând o suprafață totală de 34.829,00 mp, conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.3) și *2* (cu anexele 2.1.-2.9.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

Anexa 1 – Parte scrisă

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

Anexa 2 – Parte desenată

- 2.1. Încadrarea în zonă
- 2.2. Situația existentă
- 2.3. Reglementări urbanistice
- 2.4. Reglementări - echipare edilitară
- 2.5. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.6. Mobulare
- 2.7. Ilustrare urbanistică
- 2.8. Profile stradale
- 2.9. Studiu Cvartal

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: NAGY IOAN

2.2. Proiectant general: TATA ARCHITECTS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Andreea-Elena TUȚU, pr. nr. 122/2024;

2.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 365856 – Arad, și constituie proprietatea privată a lui NAGY IOAN, măsurând o suprafață totală de 34.829,00 mp.

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

2.5. Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea. 2.5.1 Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului

pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emitere a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

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

2.7. Proprietarul/dezvoltatorul zonei rezidențiale cu locuințe individuale 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, 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. 62445/12.08.2025, conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art. 5 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul NAGY IOAN, 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:
„Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe individuale”,
Extravilan, Municipiul Arad, strada Agronomului, F.N.,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 365856 – Arad,
Proprietar/Dezvoltator: NAGY IOAN
Proiectant general: TATA ARCHITECTS S.R.L.

- Proprietar/dezvoltator: NAGY IOAN;
- Proiectant general: TATA ARCHITECTS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Andreea-Elena TUȚU, pr. nr. 122/2024

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 59661 din 01.07.2025, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 68204 din 28.07.2025 de către NAGY IOAN;
- raportul de specialitate nr. 73045 /A5/ 12.08.2025 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr. 62445 /A5/ 12.08.2025, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr. 31 / 12.08.2025 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 567 din 10.04.2024, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 365856 – Arad, și constituie proprietatea privată a lui NAGY IOAN, măsurând o suprafață totală de 34.829,00 mp.

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

- „Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe individuale”, Mun. Arad, extravilan, Municipiul Arad, strada Agronomului, F.N., pe parcela identificată prin C.F. nr. 365856 – Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe individuale”, Mun. Arad, extravilan, Municipiul Arad, strada Agronomului, F.N., pe parcela identificată prin C.F. nr. 365856 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale cu locuințe individuale, măsurând o suprafață totală de 34.829,00 mp.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 1,20.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este S/D+P+1E, cu înălțimea maximă de 12,00 metri, respectiv cota absolută maximă de 135,70 metri (123,70 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 28448/10.12.2024.

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.) - „Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe individuale”, Mun. Arad, extravilan, Municipiul Arad, strada Agronomului, F.N., pe parcela identificată prin C.F. nr. 365856 – Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazar Faur

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 73045 /A5/ 12.08.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și

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

„Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe individuale”,
Extravilan, Municipiul Arad, strada Agronomului, F.N.,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 365856 – Arad,

Proprietar/Dezvoltator: NAGY IOAN

Proiectant general: TATA ARCHITECTS S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: NAGY IOAN;

- Proiectant general: TATA ARCHITECTS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Andreea-Elena TUȚU, pr. nr. 122/2024

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în extravilanul Municipiului Arad, și este identificată prin C.F. nr. 365856 – Arad.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 365856 – Arad, și constituie proprietatea privată a lui NAGY IOAN, măsurând o suprafață totală de 34.829,00 mp.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe individuale”, Mun. Arad, extravilan, Municipiul Arad, strada Agronomului, F.N., pe parcela identificată prin C.F. nr. 365856 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale cu locuințe individuale, măsurând o suprafață totală de 34.829,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Canalul CN 2906, teren reglementat printr-o documentație urbanistică, aprobată prin HCLM 333 din 27 noiembrie 2014 – P.U.Z. și R.L.U. “Zona logistica – depozitare, servicii și amenajările aferente”- extravilanul Municipiului Arad, acces rutier din DN 69 km 44+650;
- **la vest:** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 365857 – Arad – arabil – teren viran;
- **la est:** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 304652 – Arad – arabil – teren viran, respectiv teren reglementat printr-o documentație urbanistică, aprobată prin HCLM 337 din 27 iunie 2025 – P.U.Z. și R.L.U. - „PARC LOGISTIC - SPAȚII PENTRU SERVICII, ACTIVITĂȚI CONEXE ȘI DEPOZITARE”, intravilan/extravilan Municipiul Arad;
- **la sud:** Strada Agronomului, identificată prin C.F. nr. 360771 – Arad.

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

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

- **Funcțiunile dominante:**

- Locuire individuală.

- **Utilizări admise:**

- **Li** – subzona locuințe individuale izolate, cuplate si/sau insiruite:

Locuințe individuale de tip izolat, cuplat si/sau insiruit cu regim redus de înălțime și funcțiunile complementare acestora: împrejurimi, garaj/carport, anexe gospodărești (bucătării de vara, filigorii, terase

acoperite, magazine depozitare unelte gradina, garaje, carporturi, sere, piscine), spatii verzi in proportie de min. 35% din suprafata parcelei (cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad), accesuri carosabile si pietonale pe parcela, parcaje (cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 187/28.03.2024 a Consiliului Local al Mun. Arad), dotari tehnico-edilitare.

- Ls – zona locuinte individuale cu functiuni admise servicii/comert:

Locuinte individuale de tip izolat, cuplat si/sau insiruit cu regim redus de inaltime si functiunile complementare acestora: imprejmui, garaj/carport, anexe gospodaresti (bucatarii de vara, filigorii, terase acoperite, magazine depozitare unelte gradina, garaje, carporturi, sere, piscine), spatii verzi in proportie de min. 35% din suprafata parcelei (pentru constructii de locuinte), respectiv 15% din suprafata parcelei (pentru constructii de servicii/comert) (cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad), accesuri carosabile si pietonale pe parcela, parcaje (cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 187/28.03.2024 a Consiliului Local al Mun. Arad), dotari tehnico-edilitare.

- CC – zonă căi de comunicație:

Strazile propuse cu dotarile aferente (strada S1, S2 si S3): parte carosabila, trotuare, sisteme de colectare si evacuare ape pluviale, retea pentru iluminat public, retea pentru energia electrica, retea pentru apa si canalizare, retea gaze naturale (dupa caz), bransamente, toate prevazute in varianta de amplasare subterana, parcare publice, spatiu verde de aliniament, accesuri auto si pietonale pe proprietate.

- SV – zonă spații verzi amenajate:

Spatii verzi compacte cu destinatie publica: scuar (spatiu verde, cu suprafata mai mica de un hectar), gradina publica (teren cultivat cu flori, copaci si arbusti ornamentali care este folosit pentru agrement si recreere).

- **Utilizări permise cu condiții:**

- Li – subzona locuinte individuale izolate, cuplate si/sau insiruite:

Constructii si instalatii tehnico-edilitare necesare zonei, cu conditia ca studiul de impact sa demonstreze ca nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona rezidentiala sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole.

- Ls – zona locuinte individuale cu functiuni admise servicii/comert:

Functiuni complementare zonei rezidentiale servicii/comert precum magazin alimentar, birouri/cabinete profesii liberale (contabilitate, design, arhitectura, notariat, stomatologie etc.), salon coafura si altele similare, cu conditia sa nu produca disconfort zonei rezidentiale si asigurarii locurilor de parcare conform anexei nr. 5 la R.G.U. si conform HCLM Arad nr. 187/2024.

- CC – zonă căi de comunicație:

Pe spatiul verde de aliniament este admisa exclusiv amenajarea accesului carosabil cu o latime maxima de 3,50 ml si care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal. Spatiul verde de aliniament nu poate fi transformat in locuri de parcare sau platforma pavata/betonata pe intreaga latime a frontului stradal cu exceptia situatiilor deosebite care servesc interesului public, când utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre primari, conform legii.

- SV – zonă spații verzi amenajate:

Se pot amplasa pe spatiul verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna, spatii pentru intretinere cu obligatia ca suprafata cumulata a acestor obiective sa nu depaseasca 10% din suprafata totala a spatiului verde conform Legii 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, instalatii/constructii tehnico-edilitare si dotari tehnico-edilitare (de ex. post de transformare, statie SRM, statie de pompare, etc).

- **Utilizări interzise:**

- Li – subzona locuinte individuale izolate, cuplate si/sau insiruite:

Constructii pentru activitati industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor genereaza trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat; functiuni generatoare de poluare si riscuri

tehnologice; orice fel de activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau care pot incomoda functionarea acesteia.

In cazul parcelelor Li43-> Li56, nu se vor amplasa constructii de locuinte si anexe aferente la mai putin de 15 m fata de limita estica a incintei (limita cu parcele cu functiune servicii/comert).

- Ls – zona locuinte individuale cu functiuni admise servicii/comert:

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

- CC – zonă căi de comunicație:

Orice alte utilizari.

- SV – zonă spații verzi amenajate:

Este interzisa schimbarea destinatiei, reducerea suprafetelor ori stramutarea spatiilor verzi compacte propuse prin prezenta documentatie; este interzisa transformarea spatiilor verzi compacte in locuri de parcare.

Zonificare funcțională:

- **Li** – subzona locuinte individuale izolate, cuplate si/sau insiruite;
- **Ls** – zona locuinte individuale cu functiuni admise servicii/comert;
- **CC** – zonă căi de comunicație;
- **SV** – zonă spații verzi amenajate

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 1,20.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S/D+P+1E**, cu înălțimea maximă de 12,00 metri, respectiv cota absolută maximă de 135,70 metri (123,70 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 28448/10.12.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Regimul de aliniere fata de frontul stradal (strazile S1 si S2 si S3 propuse):

Constructiile de locuinte si alte cladiri cu functiuni admise vor fi amplasate cu o retragere de maxim 5,00 m de la frontul stradal.

Regimul de aliniere fata de limita posterioara de proprietate:

Constructiile de locuinte si alte cladiri cu functiuni admise vor fi amplasate:

- retrase cu min. 15,00 m de la limita posterioara (pentru parcelele vecine pe latura estica cu alte functiuni decat cea de locuire (Li43 -> Li56));

- retrase cu min. 6,00 m de la limita posterioara (pentru restul parcelelor cu functiune rezidentiala);

- retrase cu min. 6,00 m de la limita posterioara (pentru Parcela Ls4);

- pentru parcelele Ls1 – este admisa amplasarea constructiilor la 0 m fata de limita vestica de proprietate a incintei propuse spre reglementare, doar in cazul in care pe aceasta parcela se realizeaza constructii pentru servicii/comert si se continua dezvoltarea incintei la vest de amplasament si acest teren se va unifica cu o posibila parcela alaturata. Daca pentru aceasta parcela destinatia va fi cea de locuire, retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim 6 m;

- Pentru parcelele Ls2 si Ls3 – este admisa amplasarea constructiilor la 0 m fata de limitele posterioare doar in cazul in care pe cele 2 parcele se unifica, indiferent de destinatia constructiilor propuse, rezidential sau servicii/comert, rezultand o singura parcela, cu accese de pe cele 2 strazi nou propuse.

Amplasarea constructiilor tip anexe gospodaresti este admisa in afara zonei de construibilitate, la min. 0,00 m fata de limita posterioara a parcelelor, cu respectarea prevederilor Codului Civil si cu conditia

ca acestea sa nu depaseasca inaltimea la cornisa/atic de +3,00 m si inaltimea la coama de +5,50 m fata de cota terenului sistematizat iar regimul de inaltime sa fie max. Parter.

Fata de limitele laterale de proprietate:

Construcțiile de locuinte si alte cladiri cu functiuni admise vor fi amplasate:

- in sistem izolat - conform prevederilor Codului Civil fata de o latura, insa fata de cealalta limita laterala se va asigura obligatoriu o retragere de min. 2,00 m.
- in sistem cuplat – la min. 0 cm fata de limita de proprietate comuna a celor doua locuinte si la min. 2,00 m fata de cealalta limita laterala de proprietate pentru fiecare casa.
- in sistem insiruit – la min. 0 cm fata de limita de proprietate comuna a mai multor locuinte si minim conform prevederilor Codului Civil fata de limita laterala de proprietate pentru prima si ultima casa din rând. Se admite o insiruire de maxim 8 locuinte.
- Construcțiile de pe parcelele Ls1, Ls2, Ls3 si Ls4 vor fi retrase min. 3 m fata de latura nordica de proprietate a acestora.
- Construcțiile de pe parcelele Li1, Li15, Li 29 si Li43 vor fi retrase min. 3 m fata de latura sudica de proprietate a acestora.

Spații verzi:

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

Suprafata minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent după cum urmează:

- zonă verde amenajată compact cu destinație publică – min. 1.000 mp;
- spații verzi de aliniament – între partea exterioara a carosabilului și cea a trotuarelor – aprox. 1.867 mp;
- spații verzi de incintă aferente parcelelor pentru locuințe – min. 35% din suprafața totală a parcelei;
- spații verzi de incintă aferente parcelelor pentru servicii/comert – min. 15% din suprafața totală a parcelei;

La limita comuna (limita estica) cu imobilul reprezentat de CF nr. 304652 Arad, se va realiza o perdea verde de protectie, compusa din arbori sau gard viu, cu inaltime minim 2,00 m. Aceasta se va amplasa la min. 0,60 m fata de limita estica de proprietate, in interiorul proprietatii generate de parcelele de locuit. (pentru Parcelele Li43-> Li56).

Parcage:

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

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

Se vor asigura cel puțin 1 loc de parcare pe parcelele aferente locuintelor cu suprafata utila a constructiei pana la 120 mp, respectiv min. 2 locuri de parcare pe parcelele aferente locuintelor cu suprafata utila a constructiei peste 120 mp.

Daca se inglobeaza functiuni complementare zonei rezidentiale servicii/comert precum precum magazin alimentar, birouri/cabinete profesii liberale (contabilitate, design, arhitectura, notariat, stomatologie etc.), salon coafura si altele similare, care nu produc disconfort zonei rezidentiale, se vor asigura locuri de parcare conform anexei nr. 5 la R.G.U. si HCLM Arad nr. 187/2024.

Conform HCLM Arad nr. 187/2024, se va asigura un spor de de minim 25% din numarul de unitati locale, dedicat vizitatorilor. Astfel, se vor realiza 15 locuri de parcare publice pe strazile S1 si S2, realizate inierbat, amplasate paralel cu carosabilul.

Circulații și accese:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesele la parcele, atât pietonale cât și auto, se vor realiza din strada Agronomului, care este poziționată la sud față de amplasamentul propus spre reglementare, prin trei străzi de incintă, acestea urmând să fie cedate domeniului public.

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:

Prin prezenta documentatie se propun urmatoarele parcele noi:

- Minim 3 parcele cu destinatia Cai de comunicatie terestra, incluzand circulatii carosabile si pietonale, parcuri publice, spatii verzi de aliniament, zona tehnico-edilitara (strazile S1, S2 si S3);
- Minim 3 parcele cu destinatia Zona verde amenajata compacta, in suprafata totala de min. 1.000 mp (Parcelele V1, V2 si V3);
- Maxim 4 parcele cu destinatie rezidentiala – locuinte individuale cu regim mic de inaltime, cu functiuni admise: constructii cu functiuni complementare zonei rezidențiale servicii/comert (alimentara de cartier, birouri/cabinete profesii liberale, contabilitate, design, arhitectură, notariat, stomatologie etc.), salon coafură și altele similare, care nu produc disconfort zonei rezidențiale) (Subzona Ls - Parcelele Ls1, Ls2, Ls3 si Ls4);
- Aproximativ 56 parcele cu destinatie rezidentiala – locuinte individuale cu regim mic de inaltime (Subzona Li - Parcelele Li1 -> Li56).

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

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone rezidențiale cu locuințe individuale, 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. 567 din 10.04.2024, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	Rețele Electrice România S.A. - Sucursala Arad	25760822/22.01.2025	10.04.2026
2.	Compania de Apă Arad S.A.	34425/15.01.2025	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214904530/10.01.2025	10.01.2026
4.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	4879/17.03.2025	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1122222/20.01.2025	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1122223/20.01.2025	-
7.	M.A.I., Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	289751/14.01.2025	14.01.2026
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 1252/2024	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	28448/10.12.2024	10.12.2025
10.	M.A.D.R.	230/16.04.2025	-
11.	Comisia de Sistematizare a Circulației	3005/Z1/11.02.2025	-
12.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	567/17.12.2024	-
13.	Apele Române – Administrația Bazinală de Apă Mureș	12/21.02.2025	-
14.	S.R.I.	621817/25.09.2024	25.09.2025
15.	Orange România S.A.	AFO884450/19161/17832/13.01.2025	13.01.2026
16.	Ministerul Culturii	23/U/27.01.2025	-
17.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	2240/Z1/20.01.2025	-
18.	Consiliul Județean Arad	16/30.06.2025	10.04.2026
19.	Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare	21/23.01.2025	23.01.2027
20.	M.A.I. – Direcția Generală Logistică	365269/30.09.2024	-
21.	M.A.N. – Statul Major al Apărării	DT/14829/09.10.2024	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 15.07.2025, s-a emis Avizul Tehnic nr. 31 / 12.08.2025 favorabil.

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

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

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

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Direcția Generală Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către NAGY IOAN, cu domiciliul în jud. Arad, oraş Pecica, strada 339, nr. 12, înregistrată cu nr. 59661 din 01.07.2025, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 68204 din 28.07.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 31 din 12.08.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Dezvoltare zonă rezidenţială – locuinţe individuale”,
Extravilan, Municipiul Arad, strada Agronomului, F.N.,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 365856 – Arad,
Proprietar/Dezvoltator: NAGY IOAN
Proiectant general: TATA ARCHITECTS S.R.L.

Proprietar/dezvoltator: NAGY IOAN

Proiectant: TATA ARCHITECTS S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: TATA ARCHITECTS S.R.L., specialist cu drept de semnătură
RUR, arh. Andreea-Elena TUȚU, pr. nr. 122/2024

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Canalul CN 2906, teren reglementat printr-o documentație urbanistică, aprobată prin HCLM 333 din 27 noiembrie 2014 – P.U.Z. şi R.L.U. “Zona logistica – depozitare, servicii şi amenajările aferente”- extravilanul Municipiului Arad, acces rutier din DN 69 km 44+650;
- **la vest:** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 365857 – Arad – arabil – teren viran;
- **la est:** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 304652 – Arad – arabil – teren viran, respective teren reglementat printr-o documentație urbanistică, aprobată prin HCLM 337 din 27 iunie 2025 – P.U.Z. şi R.L.U. - „PARC LOGISTIC - SPAȚII PENTRU SERVICII, ACTIVITĂȚI CONEXE ŞI DEPOZITARE”, intravilan/extravilan Municipiul Arad;
- **la sud:** Strada Agronomului, identificată prin C.F. nr. 360771 – Arad.

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

- **Funcțiunile dominante:**

- Locuire individuală.

- **Utilizări admise:**

- **Li** – subzona locuințe individuale izolate, cuplate si/sau insiruite:

Locuințe individuale de tip izolat, cuplat si/sau insiruit cu regim redus de înălțime si funcțiunile complementare acestora: imprejmuiri, garaj/carport, anexe gospodărești (bucătării de vară, filigorii, terase acoperite, magazie depozitare unelte grădina, garaje, carporturi, sere, piscine), spații verzi în proporție de min. 35% din suprafața parcelei (cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad), accesuri carosabile și pietonale pe parcela,

parcaje (cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 187/28.03.2024 a Consiliului Local al Mun. Arad), dotari tehnico-edilitare.

- Ls – zona locuinte individuale cu functiuni admise servicii/comert:

Locuinte individuale de tip izolat, cuplat si/sau insiruit cu regim redus de inaltime si functiunile complementare acestora: imprejmui, garaj/carport, anexe gospodaresti (bucatarii de vara, filigorii, terase acoperite, magazine depozitare unelte gradina, garaje, carporturi, sere, piscine), spatii verzi in proportie de min. 35% din suprafata parcelei (pentru constructii de locuinte), respectiv 15% din suprafata parcelei (pentru constructii de servicii/comert) (cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad), accesuri carosabile si pietonale pe parcela, parcaje (cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 187/28.03.2024 a Consiliului Local al Mun. Arad), dotari tehnico-edilitare.

- CC – zonă căi de comunicație:

Strazile propuse cu dotarile aferente (strada S1, S2 si S3): parte carosabila, trotuare, sisteme de colectare si evacuare ape pluviale, retea pentru iluminat public, retea pentru energia electrica, retea pentru apa si canalizare, retea gaze naturale (dupa caz), bransamente, toate prevazute in varianta de amplasare subterana, parcuri publice, spatiu verde de aliniament, accesuri auto si pietonale pe proprietate.

- SV – zonă spații verzi amenajate:

Spatii verzi compacte cu destinatie publica: scuar (spatiu verde, cu suprafata mai mica de un hectar), gradina publica (teren cultivat cu flori, copaci si arbusti ornamentali care este folosit pentru agrement si recreere).

- **Utilizări permise cu condiții:**

- Li – subzona locuinte individuale izolate, cuplate si/sau insiruite:

Constructii si instalatii tehnico-edilitare necesare zonei, cu conditia ca studiul de impact sa demonstreze ca nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona rezidentiala sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole.

- Ls – zona locuinte individuale cu functiuni admise servicii/comert:

Functiuni complementare zonei rezidentiale servicii/comert precum magazin alimentar, birouri/cabinete profesii liberale (contabilitate, design, arhitectura, notariat, stomatologie etc.), salon coafura si altele similare, cu conditia sa nu produca disconfort zonei rezidentiale si asigurarii locurilor de parcare conform anexei nr. 5 la R.G.U. si conform HCLM Arad nr. 187/2024.

- CC – zonă căi de comunicație:

Pe spatiul verde de aliniament este admisa exclusiv amenajarea accesului carosabil cu o latime maxima de 3,50 ml si care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal. Spatiul verde de aliniament nu poate fi transformat in locuri de parcare sau platforma pavata/betonata pe intreaga latime a frontului stradal cu exceptia situatiilor deosebite care servesc interesului public, când utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre primari, conform legii.

- SV – zonă spații verzi amenajate:

Se pot amplasa pe spatiul verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna, spatii pentru intretinere cu obligatia ca suprafata cumulata a acestor obiective sa nu depaseasca 10% din suprafata totala a spatiului verde conform Legii 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, instalatii/constructii tehnico-edilitare si dotari tehnico-edilitare (de ex. post de transformare, statie SRM, statie de pompare, etc).

- **Utilizări interzise:**

- Li – subzona locuinte individuale izolate, cuplate si/sau insiruite:

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

In cazul parcelelor Li43-> Li56, nu se vor amplasa constructii de locuinte si anexe aferente la mai putin de 15 m fata de limita estica a incintei (limita cu parcele cu functiune servicii/comert).

- Ls – zona locuinte individuale cu functiuni admise servicii/comert:

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

- CC – zonă căi de comunicație:
Orice alte utilizari.
- SV – zonă spații verzi amenajate:
 - Este interzisa schimbarea destinatiei, reducerea suprafetelor ori stramutarea spatiilor verzi compacte propuse prin prezenta documentatie; este interzisa transformarea spatiilor verzi compacte in locuri de parcare.

Zonificare funcțională:

- **Li** – subzona locuinte individuale izolate, cuplate si/sau insiruite;
- **Ls** – zona locuinte individuale cu functiuni admise servicii/comert;
- **CC** – zonă căi de comunicație;
- **SV** – zonă spații verzi amenajate.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 1,20.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S/D+P+1E**, cu înălțimea maximă de 12,00 metri, respectiv cota absolută maximă de 135,70 metri (123,70 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 28448/10.12.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Regimul de aliniere fata de frontul stradal (strazile S1 si S2 si S3 propuse):

Constructiile de locuinte si alte cladiri cu functiuni admise vor fi amplasate cu o retragere de maxim 5,00 m de la frontul stradal.

Regimul de aliniere fata de limita posterioara de proprietate:

Constructiile de locuinte si alte cladiri cu functiuni admise vor fi amplasate:

- retrase cu min. 15,00 m de la limita posterioara (pentru parcelele vecine pe latura estica cu alte functiuni decat cea de locuire (Li43 → Li56);
- retrase cu min. 6,00 m de la limita posterioara (pentru restul parcelelor cu functiune rezidentiala);
- retrase cu min. 6,00 m de la limita posterioara (pentru Parcela Ls4);
- pentru parcelele Ls1 – este admisa amplasarea constructiilor la 0 m fata de limita vestica de proprietate a incintei propuse spre reglementare, doar in cazul in care pe aceasta parcela se realizeaza constructii pentru servicii/comert si se continua dezvoltarea incintei la vest de amplasament si acest teren se va unifica cu o posbila parcela alaturata. Daca pentru aceasta parcela destinatia va fi cea de locuire, retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim 6 m;

Pentru parcelele Ls2 si Ls3 – este admisa amplasarea constructiilor la 0 m fata de limitele posterioare doar in cazul in care pe cele 2 parcele se unifica, indiferent de destinatia constructiilor propuse, rezidential sau servicii/comert, rezultand o singura parcela, cu accese de pe cele 2 strazi nou propuse.

Amplasarea constructiilor tip anexe gospodaresti este admisa in afara zonei de construibilitate, la min. 0,00 m fata de limita posterioara a parcelelor, cu respectarea prevederilor Codului Civil si cu conditia ca acestea sa nu depaseasca inaltimea la cornisa/atic de +3,00 m si inaltimea la coama de +5,50 m fata de cota terenului sistematizat iar regimul de inaltime sa fie max. Parter.

Fata de limitele laterale de proprietate:

Constructiile de locuinte si alte cladiri cu functiuni admise vor fi amplasate:

- în sistem izolat - conform prevederilor Codului Civil fata de o latura, insa fata de cealalta limita laterala se va asigura obligatoriu o retragere de min. 2,00 m.
- în sistem cuplat – la min. 0 cm fata de limita de proprietate comuna a celor doua locuinte si la min. 2,00 m fata de cealalta limita laterala de proprietate pentru fiecare casa.
- în sistem insiruit – la min. 0 cm fata de limita de proprietate comuna a mai multor locuinte si minim conform prevederilor Codului Civil fata de limita laterala de proprietate pentru prima si ultima casa din rând. Se admite o insiruire de maxim 8 locuinte.
- Constructiile de pe parcelele Ls1, Ls2, Ls3 si Ls4 vor fi retrase min. 3 m fata de latura nordica de proprietate a acestora.
- Constructiile de pe parcelele Li1, Li15, Li 29 si Li43 vor fi retrase min. 3 m fata de latura sudica de proprietate a acestora.

Spații verzi:

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

Suprafata minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent după cum urmează:

- zonă verde amenajată compact cu destinație publică – min. 1.000 mp;
- spații verzi de aliniament – între partea exterioara a carosabilului și cea a trotuarelor – aprox. 1.867 mp;
- spații verzi de incintă aferente parcelelor pentru locuințe – min. 35% din suprafața totală a parcelei;
- spații verzi de incintă aferente parcelelor pentru servicii/comert – min. 15% din suprafața totală a parcelei;

La limita comuna (limita estica) cu imobilul reprezentat de CF nr. 304652 Arad, se va realiza o perdea verde de protectie, compusa din arbori sau gard viu, cu inaltime minim 2,00 m. Aceasta se va amplasa la min. 0,60 m fata de limita estica de proprietate, in interiorul proprietatii generate de parcelele de locuit. (pentru Parcelele Li43-> Li56).

Parcaje:

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

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

Se vor asigura cel puțin 1 loc de parcare pe parcelele aferente locuințelor cu suprafata utila a constructiei pana la 120 mp, respectiv min. 2 locuri de parcare pe parcelele aferente locuințelor cu suprafata utila a constructiei peste 120 mp.

Daca se inglobeaza functiuni complementare zonei rezidentiale servicii/comert precum precum magazin alimentar, birouri/cabinete profesii liberale (contabilitate, design, arhitectura, notariat, stomatologie etc.), salon coafura si altele similare, care nu produc disconfort zonei rezidentiale, se vor asigura locuri de parcare conform anexei nr. 5 la R.G.U. si HCLM Arad nr. 187/2024.

Conform HCLM Arad nr. 187/2024, se va asigura un spor de de minim 25% din numarul de unitati locale, dedicat vizitatorilor. Astfel, se vor realiza 15 locuri de parcare publice pe strazile S1 si S2, realizate inierbat, amplasate paralel cu carosabilul.

Circulații și accese:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesele la parcele, atât pietonale cât și auto, se vor realiza din strada Agronomului, care este poziționată la sud față de amplasamentul propus spre reglementare, prin trei străzi de incintă, acestea urmând să fie cedate domeniului public.

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:

Prin prezenta documentatie se propun urmatoarele parcele noi:

- Minim 3 parcele cu destinatia Cai de comunicatie terestra, incluzand circulatii carosabile si pietonale, parcuri publice, spatii verzi de aliniament, zona tehnico-edilitara (strazile S1, S2 si S3);
- Minim 3 parcele cu destinatia Zona verde amenajata compacta, in suprafata totala de min. 1.000 mp (Parcelele V1, V2 si V3);
- Maxim 4 parcele cu destinatie rezidentiala – locuinte individuale cu regim mic de inaltime, cu functiuni admise: constructii cu functiuni complementare zonei rezidențiale servicii/comert (alimentara de cartier, birouri/cabinete profesii liberale, contabilitate, design, arhitectură, notariat, stomatologie etc.), salon coafură și altele similare, care nu produc disconfort zonei rezidențiale) (Subzona Ls - Parcelele Ls1, Ls2, Ls3 si Ls4);

Aproximativ 56 parcele cu destinatie rezidentiala – locuinte individuale cu regim mic de inaltime (Subzona Li - Parcelele Li1 -> Li56).

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

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

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

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

Investitorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor 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 rezidențiale cu locuințe individuale predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona rezidențială cu locuințe individuale, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone rezidențiale cu locuințe individuale, 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 15.07.2025 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1³), actualizată).

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 567 din 10.04.2024, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbătei

Consilier,
Căpriceană Gabriel

PMA-A5-14

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
NR.62445/A5/12.08.2025

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – Dezvoltare zonă rezidențială-locuințe individuale

Proprietar/dezvoltator: Nagy Ioan

Amplasament - extravilan municipiul Arad, str.Agronomului, CF 365856 Arad

Proiectant general – SC TATA ARCHITECTS SRL, arh RUR Tuțu Andreea, proiect nr. 122/2024

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

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

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

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

- prin adresele înregistrate la Primăria Municipiului Arad cu nr. 47336/27.05.2024 și 54169/18.06.2024, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de **27.06.2024**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **27.06.2024** pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **27.06.2024-06.07.2024** și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu 76754/09.09.2024, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 25.09.2024;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 25.09.2024 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente în perioada 25.09.2024-09.10.2024 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 Monimente, 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 identificate cu CF 327310, CF 361027, CTE REAL ESTATE DEVELOPMENT SRL, DIRECȚIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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

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

Prin adresa nr. 85125/09.10.2024, CTE Real Estate Development SRL exprimă opoziția față de propunerea de dezvoltare rezidențială pe terenul menționat, argumentând:

- **Incompatibilitatea funcțiunii propuse** cu caracterul predominant al zonei, care este orientat spre activități economice, industriale, logistice și servicii, susținută de reglementările urbanistice și proiectele aprobate în zonă.

- **Disfuncționalități privind accesul rutier**, având în vedere condițiile actuale nefavorabile ale străzii Agronomului, care nu asigură un trafic adecvat pentru un număr mare de locuințe propuse, fără măsuri de modernizare suficiente.

SC PG LUAR, prin adresa nr. 90223/28.10.2024, susține poziția similară, menționând lipsa utilităților necesare pentru locuințe și opoziția locatarilor existenți, recomandând reevaluarea proiectului în sensul aliniării funcțiunii terenului la caracterul zonei.

Inițiatorul proiectului, prin adresele nr. 89530/24.10.2024 și nr. 96709/19.11.2024, susține:

- Faza de elaborare a PUG Arad nu impune restricții asupra dezvoltării propuse.
- Modernizarea infrastructurii rutiere este planificată conform Hotărârii CLM nr. 100/2024.

- Respectarea limitelor legale privind distanțele de protecție între zonele rezidențiale și cele funcționale adiacente.

- Acceptarea zonei rezidențiale de către locatarii din vecinătate.

CTE Real Estate Development SRL a replicat prin adresa nr. 95068/13.11.2024, contestând unele afirmații ale inițiatorului, subliniind importanța respectării caracterului funcțional al zonei conform reglementărilor și solicitând realizarea unui studiu de trafic pentru evaluarea impactului asupra infrastructurii rutiere existente.

Inițiatorul a reconfirmat, prin adresa nr. 101169/03.12.2024, respectarea reglementărilor legale și a argumentat necesitatea proiectului prin existența locuințelor în vecinătate și planurile de dezvoltare urbană.

În urma corespondenței purtate, prin adresa nr.8764/A5/06.02.2025, s-a transmis inițiatorilor și elaboratorilor documentațiilor de urbanism P.U.Z. și R.L.U. – **Dezvoltare zonă rezidențială-locuințe individuale**, amplasament: **extravilan** mun. Arad, str. Agronomului, generat de imobilul identificat cu C.F. 365856 Arad și P.U.Z. și R.L.U. -Parc logistic -**spații pentru servicii, activități conexe și depozitare, amplasament** intravilanul și extravilanul mun.Arad, CF 328180, CF 328182, CF 304652 Arad, beneficiar SC CTE REAL ESTATE DEVELOPMENT SRL aflate în elaborare, prevederea unei perdele verzi de protecție la limita comună a celor două terenuri propuse spre reglementare, având în vedere adiacența funcțiunilor propuse (zonă rezidențială și zonă servicii, activități conexe, depozitare) .

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

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

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