

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:
„Construire clădire”,
Municipiul Arad, intravilan, str. Prof. Dr. Aurel Ardelean, nr. 61,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 324796 – Arad
Proprietari/Dezvoltatori: Mândiță Bogdan Dragoș și Mândiță Daniela-Arabela
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 15727 / 20.02.2025

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 9053 / 20.02.2025, 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. 15726 / 20.02.2025 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. 09 / 20.02.2025,

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 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 clădire”, Mun. Arad, intravilan, str. Prof. Dr. Aurel Ardelean, nr. 61, pe parcela identificată prin C.F. nr. 324796 – Arad, măsurând o suprafață totală de 685,00 mp., conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.4) și *2* (cu anexele 2.1.- 2.8.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

Anexa 1 – Parte scrisă

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

Anexa 2 – Parte desenată

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

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

- 2.1. Proprietari/dezvoltatori: Măndiță Bogdan Dragoș și Măndiță Daniela-Arabela
- 2.2. Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CRAINIC Dorin Paul, pr. nr. 72/2023;
- 2.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 324796 – Arad, și constituie proprietatea privată a lui Măndiță Bogdan Dragoș și Măndiță Daniela-Arabela, măsurând o suprafață totală de 685,00 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.

Art. 3 Se însușește raportul informării și consultării publicului cu nr. 9053 / 20.02.2025, conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art. 5 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii Mândiță Bogdan Dragoș și Mândiță Daniela-Arabela, 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 clădire”,
Municipiul Arad, intravilan, str. Prof. Dr. Aurel Ardelean, nr. 61,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 324796 – Arad
Proprietari/Dezvoltatori: Măndiță Bogdan Dragoș și Măndiță Daniela-Arabela
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

- Proprietari/dezvoltatori: Măndiță Bogdan Dragoș și Măndiță Daniela-Arabela;
- Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CRAINIC
Dorin Paul, pr. nr. 72/2023

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 5989 din 27.01.2025, respectiv a
completărilor înregistrate cu nr. 8721 din 03.02.2025, și nr. 13948 din 17.02.2025 de către Măndiță
Bogdan Dragoș și Măndiță Daniela-Arabela;

- raportul de specialitate nr. 15726 /A5/ 20.02.2025 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. 9053 /A5/ 20.02.2025, conform Ord. MDRT nr.
2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul
Direcției Arhitect-Şef;

- avizul tehnic nr. 09 / 20.02.2025 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite
condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1719 din 10.11.2023, se înaintează spre analiză
Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 324796 – Arad, și
constituie proprietatea privată a lui Măndiță Bogdan Dragoș și Măndiță Daniela-Arabela, măsurând
o suprafață totală de 685,00 mp.

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

- „Construire clădire”, Mun. Arad, intravilan, str. Prof. Dr. Aurel Ardelean, nr. 61, pe parcela
identificată prin C.F. nr. 324796 – Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „Construire
clădire”, Mun. Arad, intravilan, str. Prof. Dr. Aurel Ardelean, nr. 61, pe parcela identificată prin C.F.
nr. 324796 – Arad, se propune reglementarea unei zone de locuințe colective și servicii, măsurând o
suprafață totală de 685,00 mp.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

- P.O.T. maxim: 50,00%;
- C.U.T. maxim: 1,5.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+2E+Er**, cu înălțimea maximă de 14,30 metri, respectiv cota absolută maximă de 122,31 metri (108,01 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 14,30 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 36948/24.12.2024.

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.) - „Construire clădire”, Mun. Arad, intravilan, str. Prof. Dr. Aurel Ardelean, nr. 61, pe parcela identificată prin C.F. nr. 324796 – 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. 15726 /A5/ 20.02.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și

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

„Construire clădire”,

Municipiul Arad, intravilan, str. Prof. Dr. Aurel Ardelean, nr. 61,

pe parcela identificată prin C.F. nr. 324796 – Arad

Proprietari/Dezvoltatori: Măndiță Bogdan Dragoș și Măndiță Daniela-Arabela

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

- Proprietari/Dezvoltatori: Măndiță Bogdan Dragoș și Măndiță Daniela-Arabela;
- Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CRAINIC Dorin Paul, pr. nr. 72/2023

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, și este identificată prin C.F. nr. 324796 – Arad

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 324796 – Arad, și constituie proprietatea privată a lui Măndiță Bogdan Dragoș și Măndiță Daniela-Arabela, măsurând o suprafață totală de 685,00 mp.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „Construire clădire”, Mun. Arad, intravilan, str. Prof. Dr. Aurel Ardelean, nr. 61, pe parcela identificată prin C.F. nr. 324796 – Arad, se propune reglementarea unei zone de locuințe colective și servicii, măsurând o suprafață totală de 685,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Terenuri proprietăți private: Strada Prof. Dr. Aurel Ardelean, nr. 59 - teren identificat prin nr. top. 2702, respectiv teren identificat prin C.F. nr. 325459 – Arad - locuire unifamilială;
- **la vest:** Strada Prof. Dr. Aurel Ardelean – C.F. 349834 – Arad;
- **la est :** Teren proprietate privată identificat prin nr. top. 2697/b.2 – strada Griviței, nr. 68 - locuire unifamilială;
- **la sud:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 300746 – Arad, C.F. nr. 329360 – Arad.

- **Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:**

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

- **Funcțiune dominantă:**

- Locuire colectivă și servicii.

- **Funcțiuni complementare:**

- Mic comerț, alimentație publică , servicii, birouri, platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească, zone verzi.

- **Funcțiuni permise cu condiții:**

- Mic comerț, cu condiția ca unitatea să aibă suprafața mai mică de 200 mp.

- **Funcțiuni interzise:**

- Construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă.

Zonificare funcțională:

- **L 11** – unitate principală locuință colectivă și servicii;
- **Cc** – carosabil;
- **P** – parări în incintă;
- **SP** – spații verzi amenajate
- **TE** – culoar tehnico-edilitar
- **P.G** - zonă platformă gospodărească

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 50,00%;
- C.U.T. maxim: 1,5.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+2E+Er**, cu înălțimea maximă de 14,30 metri, respectiv cota absolută maximă de 122,31 metri (108,01 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 14,30 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 36948/24.12.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Construcție – locuințe colective și servicii P+2E+Er

- În aliniamentul frontului stradal fata de latura Vest;
- Pe limita laterala Nord sau retrasa in limita edificabilului ;
- Retrageri minima de 4.10 m fata de latura Sud ;
- Retrageri fata de limita posterioară minim la 16.50 m (latura Est)

Etajul retras reprezinta maxim 60% din etajul 2, iar fatada principala vest este in aliniamentul frontului stradal.

Etajul retras raportat la limita zonei edificabile va avea retrageri fata de latura din sud de minim 4,50 metri si fata de latura est de minim 8,15 metri, la vest este pe limita de proprietate, fata de latura din nord este la minim 60 cm.

Parterul constructiei este pe limita de proprietate fata de latura din vest spre strada, are retrageri de 60 cm fata de latura din nord si 7,10 metri retrageri fata de latura din sud, in partea posterioara constructia se va incadra in limita edificabilului cu retrageri de 16,50 metri fata de limita de proprietate.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafața de teren alocată spațiilor verzi va

respecta 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 de minim 25% din suprafata totală a terenului propus spre reglementare.

Parcaje:

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

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 5 și conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187 din 28 martie 2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

În incintă, carosabilul va fi de 5.50 m la intrare, aleea carosabila va fi de 3.50 m respectiv de 5.50 m din acesta sunt dispuse 12 parcare.

Circulații și accese:

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

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

Accesul la parcelă, atât pietonal cât și auto, se va realiza din strada Prof. Dr. Aurel Ardelean care este poziționată la vest față de amplasamentul propus spre reglementare. În incintă, carosabilul va fi de 5.50 metri la intrare, aleea carosabilă va fi de 3.50 metri, respectiv de 5.50 metri, aleea carosabila deservește parcarilor din incinta. Aleea pietonala este pozitionata între partea carosabila si constructie.

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:

Terenul propus spre reglementare nu va suferi acțiuni de parcelare.

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 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.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 1719 din 10.11.2023, 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. - Sucursala Arad	24551703/30.09.2024	10.11.2025
2.	Compania de Apă Arad S.A.	21165/02.09.2024	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214725966/06.08.2024	06.08.2025
4.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	21494/16.12.2024	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1923171/04.09.2024	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1923170/04.09.2024	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161364/21.08.2024	21.08.2025
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 2165/2024	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	36948/24.12.2024	24.12.2025
10.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	84772/Z1/23.10.2024	-
11.	Comisia de Sistematizare a Circulației	79835/Z1/07.10.2024	-
12.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	383/23.08.2024	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 04.02.2025, s-a emis Avizul Tehnic nr. 09 / 20.02.2025 favorabil.

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

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

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

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA

Județul Arad

Primăria Municipiului Arad

Direcția Generală Arhitect-Șef

Ca urmare a cererii adresate de către Măndiță Bogdan Dragoș și Măndiță Daniela-Arabela, cu adresa în jud. Arad, Mun. Arad, str. Nobel, nr. 2, înregistrată cu nr. 5989 din 27.01.2025, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 8721 din 03.02.2025, și nr. 13948 din 17.02.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 09 din 20.02.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire clădire”,

Municipiul Arad, intravilan, str. Prof. Dr. Aurel Ardelean, nr. 61,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 324796 – Arad

Proprietari/Dezvoltatori: Măndiță Bogdan Dragoș și Măndiță Daniela-Arabela
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

Proprietari/dezvoltatori: Măndiță Bogdan Dragoș și Măndiță Daniela-Arabela

Proiectant: S.C. STACONS S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură
RUR, arh. CRAINIC Dorin Paul, pr. nr. 72/2023

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Terenuri proprietăți private: Strada Prof. Dr. Aurel Ardelean, nr. 59 - teren identificat prin nr. top. 2702, respectiv teren identificat prin C.F. nr. 325459 – Arad - locuire unifamilială;
- **la vest:** Strada Prof. Dr. Aurel Ardelean – C.F. 349834 – Arad;
- **la est :** Teren proprietate privată identificat prin nr. top. 2697/b.2 – strada Griviței, nr. 68 - locuire unifamilială;
- **la sud:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 300746 – Arad, C.F. nr. 329360 – Arad.

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

- **Funcțiune dominantă:**
 - Locuire colectivă și servicii.
 - **Funcțiuni complementare:**
 - Mic comerț, alimentație publică , servicii, birouri, platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească, zone verzi.
 - **Funcțiuni permise cu condiții:**
 - Mic comerț, cu condiția ca unitatea să aibă suprafața mai mică de 200 mp.
 - **Funcțiuni interzise:**
 - Construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă.
- Zonificare funcțională:**
- **L 11** – unitate principală locuință colectivă și servicii;

- **Cc** – carosabil;
- **P** – parări în incintă;
- **SP** – spații verzi amenajate
- **TE** – culoar tehnico-edilitar
- **P.G** - zonă platformă gospodărească

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 50,00%;
- C.U.T. maxim: 1,5.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este P+2E+Er, cu înălțimea maximă de 14,30 metri, respectiv cota absolută maximă de 122,31 metri (108,01 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 14,30 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 36948/24.12.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Construcție – locuințe colective și servicii P+2E+Er

- În aliniamentul frontului stradal fata de latura Vest;
- Pe limita laterala Nord sau retrasa in limita edificabilului ;
- Retrageri minime de 4.10 m fata de latura Sud ;
- Retrageri fata de limita posterioară minim la 16.50 m (latura Est)

Etajul retras reprezinta maxim 60% din etajul 2, iar fatada principala vest este in aliniamentul frontului stradal.

Etajul retras raportat la limita zonei edificabile va avea retragerea fata de latura din sud de minim 4,50 metri și fata de latura est de minim 8,15 metri, la vest este pe limita de proprietate, fata de latura din nord este la minim 60 cm.

Parterul construcției este pe limita de proprietate fata de latura din vest spre strada, are retragerea de 60 cm fata de latura din nord și 7,10 metri retragere fata de latura din sud, in partea posterioara constructia se va incadra in limita edificabilului cu retragerea de 16,50 metri fata de limita de proprietate.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. 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 de minim 25% din suprafata totală a terenului propus spre reglementare.

Parcaje:

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

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 5 și conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187 din 28 martie 2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

În incintă, carosabilul va fi de 5.50 m la intrare, aleea carosabila va fi de 3.50 m respectiv de 5.50 m din acesta sunt dispuse 12 parcar.

Circulații și accese:

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

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

Accesul la parcelă, atât pietonal cât și auto, se va realiza din strada Prof. Dr. Aurel Ardelean care este poziționată la vest față de amplasamentul propus spre reglementare. În incintă, carosabilul va fi de 5.50 metri la intrare, aleea carosabilă va fi de 3.50 metri, respectiv de 5.50 metri, aleea carosabila deserveste parcarilor din incinta. Aleea pietonala este pozitionata între partea carosabila si constructie.

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:

Terenul propus spre reglementare nu va suferi acțiuni de parcelare.

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

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

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

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

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 04.02.2025 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. 1719 din 10.11.2023, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbătei

Consilier,
Gabriel Căpriceană

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
NR.9053 /A5/ 20.02.2025

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 – Construire clădire

Proprietari/dezvoltatori: Mandita Bogdan Dragos și Daniela Arabela
Amplasament - municipiul Arad, Str.Prof.Dr.Aurel Ardelean nr.61
Proiectant general – SC STACONS SRL, arh. RUR Dorin Crainic, proiect nr.72/2023
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 cu nr. 98825/05.12.2023 și completările depuse cu nr.6325/26.01.2024, 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 în data de **31.01.2024**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **31.01.2024** pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **31.01.2024-09.02.2024** și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

Prin adresa înregistrată cu nr.42985/13.05.2024, proprietarii [REDACTED] ne comunica faptul că nu sunt de acord cu construirea pe partea lor a imobilului de tip bloc.

Adresa a fost înaintată inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 16.05.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr.44815/17.05.2024, inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următoarele:

”Referitor la adresa nr. 42985/A5/16.05.2024 privind sesizarea nr. 42985/13.05.2024, în legătură cu lucrarea menționată, revenim cu următoarele răspunsuri:

Construcția clădirii va avea regimul de înălțime Parter+2Etaje+Etaj retras.

În proiectarea sa se respecta toate normativele în vigoare iar amplasarea pe teren este propusă cu o retragere de minim 60 cm față de limita de proprietate. Menționez că amplasarea clădirii nu va

afecta vecinatatile, pe latura dinspre vecinul de pe str. [REDACTED], nu se prevad ferestre care sa afecteze intimitatea vecinului.

Conform art. 612 din Codul Civil, orice constructii, lucrari sau plantatii se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distante minime de 60 de cm față de linia de hotar, daca nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul local de urbanism.”

Răspunsul a fost trimis contestatarilor la data de 22.05.2024.

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 57111/01.07.2024, 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 12.07.2024;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 12.07.2024 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 12.07.2024-26.07.2024 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 346192, CF 325459, CF 322688, CF 329360, CF 300746, DIRECȚIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de proprietarii imobilului identificat cu [REDACTED] la data de 16.07.2024.

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

Prin adresa înregistrată cu nr.61620/16.07.2024 proprietarul imobilul identificat cu [REDACTED] solicită clarificarea diferențelor dintre suprafețele din CF.

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 19.07.2024 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.63737/23.07.2024 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

”Prin prezenta va comunicam ca diferenta de suprafata de 19 mp (de la 666 mp la 685 mp) provine din actualizarea masuratorilor realizate in urma achizitionarii terenului, anterior demararii proceduri PUZ si aprobate de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Arad in anul 2022, asa cum sunt prezentate in extrasul Carte Funciara [REDACTED] Arad.”

Răspunsul a fost transmis contestatarului la da de 31.07.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr.64068/24.07.2024 proprietarul imobilului identificat cu [REDACTED], ne transmite faptul că nu este de acord cu construirea unei clădiri foarte mari, tip bloc, pe partea lor. Nu este mulțumit de răspunsul primit cu privire la retragerea față de limita de proprietatea lui. Nu este de acord cu propunerile din documentația de urbanism, specifică faptul că în acea zonă nu sunt blocuri și că va face demersuri în instanță.

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 31.07.2024 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr. 66880/02.08.2024, inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

”Construcția propusă prin acest PUZ și RLU nu este foarte mare, ea va avea regimul de înălțime Parter+2Etaje+Etaj retras, se va încadra în indicii urbanistici aprobați de Primăria Municipiului Arad prin PUG-ul Municipiului Arad și prin Avizul de Oportunitate, respectându-se legislația.

În proiectarea sa se respecta toate normativele în vigoare iar amplasarea pe teren este propusă cu o retragere de minim 60 cm față de limita de proprietate. Menționăm că amplasarea clădirii nu va afecta vecinătățile, pe latura dinspre vecinul de pe [REDACTED] nu se prevăd ferestre care să afecteze intimitatea vecinului.

Conform art. 612 din Codul Civil, orice construcții, lucrări sau plantatii se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul local de urbanism.”

Răspunsul a fost transmis contestatarului la data de 05.08.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr. 72575/26.08.2024 proprietarul imobilului identificat cu [REDACTED] ne transmite faptul că nu este de acord cu documentația de urbanism, deoarece clădirea este prea înaltă, vizibilitatea insuficientă pentru curtea dansului iar apartamentele din clădirea propusă vor fi de vânzare. Din aceste motive nu este de acord, va fi multă galagie și îi va fi tulburată liniștea. Cartierul Pârneaș este un cartier rezidențial în care nu este de acord să se construiască acest tip de bloc iar pe strada respectivă nu sunt locuri de parcare.

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 28.08.2024 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr. 75232/03.09.2024, inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

”Construcția clădirii va avea regimul de înălțime Parter+2 Etaje+Etaj retras, conform aprobarilor de până acum și în concordanță cu Planul Urbanistic General Arad. În proiectarea sa se respecta toate normativele în vigoare iar amplasarea pe teren este propusă cu o retragere de minim 60 cm față de limita de proprietate. Menționăm că amplasarea clădirii nu va afecta vecinătățile, pe latura dinspre vecinul de pe [REDACTED] nu se prevăd ferestre care să afecteze intimitatea vecinului.

Prin noua construcție propusă menționăm că nu va fi perturbată liniștea iar zgomotul generat de mașini se va afla în parametrii normali.

Parcarile ce vor deservi noua construcție se vor asigura în incinta proprietății, nu vor fi afectate vecinătățile.”

Răspunsul a fost transmis contestatarului la data de 13.09.2024.

Având în vedere solicitarea Comisiei de Sistematizare a circulației, prin adresa înregistrată cu nr. 79836/20.09.2024 a fost depusă documentația revizuită. Aceasta a fost consultată în cadrul CTATU din data de 24.09.2024, membrii comisiei fiind de acord cu soluția propusă.

A fost parcursă procedura de informare și consultare a populației pentru documentația revizuită, după cum urmează:

- s-a întocmit anunțul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ și s-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data de 27.09.2024.

- Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ (documentație revizuită) în perioada 27.09.2024-11.10.2024.

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

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism, proprietarii imobilelor din zona învecinată identificate cu CF 346192, CF 325459, CF 322688, CF 329360, CF 300746, DIRECȚIA PATRIMONIU.

Nu au fost înregistrate alte sesizări.

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

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
	Sef serviciu	Arh.Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		04.02.2025

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