

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

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)  
afereent obiectivului de investiție:

„Construire locuință P+1, garaj, anexe, piscină și împrejmuire”, Municipiul Arad, intravilan,  
Strada Rândunicii, nr. 68, pe parcela identificată prin C.F. nr. 339954 – Arad  
Proprietari/Dezvoltatori: Kaszta Paul-Mihai și Kaszta Dorina-Elena,  
Proiectant general: S.C. Arczzzone Studio S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de  
aprobare nr. 48435/29.05.2024

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 26997/29.05.2024, elaborat în  
conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr.  
2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la  
elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și  
completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 48434/29.05.2024 al Arhitectului – Șef al  
Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune  
aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Văzând Avizul tehnic al Arhitectului – Șef nr. 22/29.05.2024,

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

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

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

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

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

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (6) lit. c), alin. (7)  
lit. k), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență 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: „*Construire Locuință P+1, Garaj, Anexe, piscină și împrejurime*”, în Municipiul Arad, intravilan, strada Rândunicii, nr. 68, pe parcela identificată prin C.F. nr. 339954 Arad, măsurând o suprafață totală de 1.504,00 mp., conform documentației anexate, din *anexele 1* (cu anexele 1.1. -1.3) și *2* (cu anexele 2.1.- 2.7.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

**Anexa 1 – Parte scrisă**

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

**Anexa 2 – Parte desenată**

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

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

- 2.1. Proprietari/dezvoltatori: KASZTA Paul-Mihai și KASZTA Dorina-Elena;
- 2.2. Proiectant general: S.C. Arczzone Studio S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CUZNEȚOV Monica, pr. nr. 23/2022
- 2.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 339954 - Arad și constituie proprietatea privată a proprietarilor KASZTA Paul-Mihai și KASZTA Dorina-Elena, măsoară o suprafață totală de 1.504,00 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 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.
- 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

tehnic-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea. Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

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

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

2.8. Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate, în condițiile legii, deținătorilor de utilități. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

**Art. 3** Se însușește Raportul informării și consultării publicului nr. 26997/29.05.2024, conform *anexei 3*, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

**Art. 5** Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiari KASZTA Paul-Mihai Și KASZTA Dorina-Elena 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

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente

Red./Dact. CG/IB

SECRETAR GENERAL

Cod: PMA-S4-01

**REFERAT DE APROBARE**

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1,  
GARAJ, ANEXE, PISCINĂ ȘI ÎMPREJMUIRE”,  
Municipiul Arad, intravilan, Strada Rândunicii, nr. 68,  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 339954 – Arad  
Proprietari/Dezvoltatori: KASZTA PAUL-MIHAI și KASZTA DORINA-ELENA,  
Proiectant general: S.C. ARCZZONE STUDIO S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: KASZTA PAUL-MIHAI și KASZTA DORINA-ELENA;
- Proiectant general: S.C. ARCZZONE STUDIO S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CUZNEȚOV Monica, pr. nr. 23/2022

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 19375 din 06.03.2024, respectiv completările înregistrate cu nr. 38571 din 25.04.2024, de către KASZTA PAUL-MIHAI și KASZTA DORINA-ELENA;

- raportul de specialitate nr. 48434/A5/ 29.05.2024 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;

- raportul informării și consultării publicului nr. 26997 /A5/29.05.2024, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;

- avizul tehnic nr. 22 / 29.05.2024 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1389 din 11.08.2022, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

**Situația existentă:**

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 339954 – Arad și constituie proprietatea privată a proprietarilor KASZTA PAUL-MIHAI și KASZTA DORINA-ELENA, măsoară o suprafață totală de 1.504,00 mp.

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

- „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1, GARAJ, ANEXE, PISCINĂ ȘI ÎMPREJMUIRE”, Mun. Arad, intravilan, Strada Rândunicii, nr. 68, pe parcela identificată prin C.F. nr. 339954 – Arad.

**Schimbări preconizate și rezultate așteptate**

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1, GARAJ, ANEXE, PISCINĂ ȘI ÎMPREJMUIRE”, Mun. Arad, intravilan, Strada Rândunicii, nr. 68, pe parcela identificată prin C.F. nr. 339954 – Arad, se propune dezvoltarea unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață totală de 1.504,00 mp.

**Principalii indicatori urbanistici sunt:**

- P.O.T. maxim: 30,00%;
- C.U.T. maxim: 0,60.

**Regimul de înălțime maxim propus:**

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E**, cu înălțimea maximă de 11,00 m, respectiv cota absolută maximă de 120,52 m (109,52 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 11,00 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 35643/07.12.2023.

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 LOCUINȚĂ P+1, GARAJ, ANEXE, PISCINĂ ȘI ÎMPREJMUIRE”, Mun. Arad, intravilan, Strada Rândunicii, nr. 68, pe parcela identificată prin C.F. nr. 339954 – Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

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

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

Cod: PMA-S4-01

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea documentaţiei de urbanism  
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi  
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„CONSTRUIRE LOCUINŢĂ P+1,  
GARAJ, ANEXE, PISCINĂ ŞI ÎMPREJMUIRE”,  
Municipiul Arad, intravilan, Strada Rândunicii, nr. 68,  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 339954 – Arad  
Proprietari/Dezvoltatori: KASZTA PAUL-MIHAI şi KASZTA DORINA-ELENA,  
Proiectant general: S.C. ARCZZONE STUDIO S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: KASZTA PAUL-MIHAI şi KASZTA DORINA-ELENA;
- Proiectant general: S.C. ARCZZONE STUDIO S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CUZNEŢOV Monica, pr. nr. 23/2022

#### **Încadrarea în localitate**

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, C.F. nr. 339954 – Arad, Strada Rândunicii, nr. 68.

#### **Situaţia juridică a terenului**

Parcela propusă pentru refuncţionalizare este identificată prin C.F. nr. 339954 - Arad şi constituie proprietatea privată a proprietarilor KASZTA PAUL-MIHAI şi KASZTA DORINA-ELENA, măsoară o suprafaţă totală de 1.504,00 mp.

#### **Situaţia existentă**

Prin Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „CONSTRUIRE LOCUINŢĂ P+1, GARAJ, ANEXE, PISCINĂ ŞI ÎMPREJMUIRE ”, Mun. Arad, intravilan, Strada Rândunicii, nr. 68, pe parcela identificată prin C.F. nr. 339954 – Arad, se propune construirea unei locuinţe P+1, garaj, anexe, piscină şi împrejmuire, măsurând o suprafaţă totală de 1.504,00 mp.

#### **Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:**

- la nord – teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 339977 – Arad – arabil - intravilan;
- la vest – Strada Rândunicii, identificată prin C.F. nr. 359183 – Arad;
- la est – teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 339936 – Arad – arabil - intravilan;
- la sud – teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 339939 – Arad – Curţi construcţiei-intravilan.

#### **Funcţiuni propuse prin P.U.Z.:**

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea şi rezolvarea problemelor funcţionale, tehnice şi estetice din zona studiată vizând propunerea de construire a unei locuinţe P+1, garaj, anexe, piscină şi împrejmuire.

- **Funcţiune dominantă:**

- Locuire unifamilială în regim izolat.
- **Utilizări permise:**
  - Anexe gospodărești, garaj, piscină, platformă carosabilă, parcaje, amenajări tehnico edilitare, spații verzi.
- **Utilizări permise cu condiții:**
  - Birouri și spații pentru exercitarea profesiilor liberale, servicii.
- **Utilizări interzise:**
  - Este interzisă amplasarea obiectivelor cu funcțiunea de depozitare, spălătorii și service auto, industrie poluantă sau nepoluantă, agrozootehnice.
- **Interdicții temporare:**
  - Nu este cazul.

#### **Zonificare funcțională:**

- **Lo** – locuință izolată și anexe, garaj/car-port, piscina;
- **SP** – spații verzi amenajate, plantate;
- **Cc** – căi de comunicație (carosabil și pietonal);

#### **Indicatori urbanistici maximi propuși:**

- P.O.T. maxim: 30,00%;
- C.U.T. maxim: 0,60.

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

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E**, cu înălțimea maximă de 11,00 m, respectiv cota absolută maximă de 120,52 m (109,52 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 11,00 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 35643/07.12.2023.

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

- Față de limita de proprietate din spre nord: pe limita de proprietate;
- Față de limita de proprietate din spre vest: minim 10,50 metri;
- Față de limita de proprietate din spre est: pe limita de proprietate;
- Față de limita de proprietate din spre sud: pe 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 alocată spațiilor verzi va respecta Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 /2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Suprafata minima de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 35% din suprafata totală a terenului.

#### **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.

Pe parcela care se reglementează poate fi amplasat un garaj/carport, la care se va accede printr-o alee carosabilă din dale din beton sau dale înierbate. Se va asigura minim un loc de 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 pe teren se va face prin latura vestică, din strada Rândunicii. Se propune un acces carosabil cu lățimea de maxim 4 metri.

Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată.

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

### **Parcelarea:**

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

Terenul studiat 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.

Proprietarul/dezvoltatorul zonei rezidențiale predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona rezidențială,



în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zonei rezidențiale, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 1389 din 11.08.2022, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	S.C. E-Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad	18565793/19.01.2024	11.08.2024
2.	Compania de Apă Arad S.A.	24471/13.11.2023	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214433091/25.10.2023	25.10.2024
4.	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	2410/13.02.2024	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	323381/26.10.2023	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	323382/26.10.2023	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161016/20.01.2024	20.01.2025
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 2808/2022	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	35643/07.12.2023	07.12.2024
10.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	86989/Z1/09.11.2023	-
11.	Comisia de sistematizare a Circulației	3491/Z1/05.02.2024	-
12.	Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale	25390/01.11.2023	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 14.03.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 22/29.05.2024

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

Arhitect Șef  
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbăței		22.05.2024
Elaborat	Consilier	Gabriel Căpriceană		22.05.2024

VIZA JURIDICA  
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA  
Județul Arad  
Primăria Municipiului Arad  
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către KASZTA PAUL-MIHAI și KASZTA DORINA-ELENA, cu adresa în jud. Arad, Mun. Arad, str. Vișinului, nr. 5, înregistrată cu nr. 19375 din 06.03.2024, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 38571 din 25.04.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### **AVIZ**

**Nr. 22 din 29.05.2024**

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și  
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„CONSTRUIRE LOCUINȚĂ P+1,  
GARAJ, ANEXE, PISCINĂ ȘI ÎMPREJMUIRE”,  
Municipiul Arad, intravilan, Strada Rândunicii, nr. 68,  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 339954 – Arad  
Proprietari/Dezvoltatori: KASZTA PAUL-MIHAI și KASZTA DORINA-ELENA,  
Proiectant general: S.C. ARCZZONE STUDIO S.R.L.

**Proprietari/Dezvoltatori:** KASZTA PAUL-MIHAI și KASZTA DORINA-ELENA;

**Proiectant:** S.C. ARCZZONE STUDIO S.R.L..

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** S.C. ARCZZONE STUDIO S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CUZNEȚOV Monica, pr. nr. 23/2022

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

- la nord – teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 339977 – Arad – arabil - intravilan;
- la vest – Strada Rândunicii, identificată prin C.F. nr. 359183 – Arad;
- la est – teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 339936 – Arad – arabil - intravilan;
- la sud – teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 339939 – Arad – Curți construcții-intravilan.

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

- **Funcțiune dominantă:**
  - Locuire unifamilială în regim izolat.
- **Utilizări permise:**
  - Anexe gospodărești, garaj, piscină, platformă carosabilă, parcaje, amenajări tehnico edilitare, spații verzi.
- **Utilizări permise cu condiții:**
  - Birouri și spații pentru exercitarea profesiilor liberale, servicii.
- **Utilizări interzise:**
  - Este interzisă amplasarea obiectivelor cu funcțiunea de depozitare, spălătorii și service auto, industrie poluantă sau nepoluantă, agrozootehnice.

- **Interdicții temporare:**

- Nu este cazul.

**Zonificare funcțională:**

- **Lo** – locuință izolată și anexe, garaj/car-port, piscina;
- **SP** – spații verzi amenajate, plantate;
- **Cc** – căi de comunicație (carosabil și pietonal);

**Indicatori urbanistici maximi propuși:**

- P.O.T. maxim: 30,00%;
- C.U.T. maxim: 0,60.

**Regimul de înălțime maxim propus:**

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E**, cu înălțimea maximă de 11,00 m, respectiv cota absolută maximă de 120,52 m (109,52 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 11,00 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 35643/07.12.2023.

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

- Față de limita de proprietate din spre nord: pe limita de proprietate;
- Față de limita de proprietate din spre vest: minim 10,50 metri;
- Față de limita de proprietate din spre est: pe limita de proprietate;
- Față de limita de proprietate din spre sud: pe 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 Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 /2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Suprafața minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 35% din suprafața totală a terenului.

**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.

Pe parcela care se reglementează poate fi amplasat un garaj/carport, la care se va accede printr-o alee carosabilă din dale din beton sau dale înierbate. Se va asigura minim un loc de 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 pe teren se va face prin latura vestică, din strada Rândunicii. Se propune un acces carosabil cu lățimea de maxim 4 metri.

Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată.

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

#### **Parcelarea:**

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

Terenul studiat 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.

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

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone rezidențiale, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 14.03.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1389 din 11.08.2022, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,  
arh. Ioana Bărbăței

Consilier,  
Gabriel Căpriceană

**PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD**  
**ARHITECT SEF**  
**DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ**  
**SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE**  
NR.26997/A5/29.05.2024

**RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI**

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

**Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent - Construire locuință P+1, garaj, anexe, piscina și împrejmuire**

Proprietari/dezvoltatori: Kaszta Paul Mihai și Kaszta Dorina Emilia  
Amplasament - mun. Arad, str. Randuncii, C.F. 339954 Arad  
Proiectant general – SC ARCZZONE STUDIO SRL, arh. R. M. Cuznețov, proiect nr. 243/2024  
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 adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad nr. 30988/10.04.2023, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaboare P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. și postat pe site-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) în data de **12.05.2023**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **12.05.2023** pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **12.05.2023-21.05.2023** și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 62611/01.08.2023, și adresa Direcției Venituri nr. 67759/05.09.2023 beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) și afișare la sediu în data de 08.09.2023;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 08.09.2023 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 08.09.2023-22.09.2023 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

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

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor identificate cu CF 339939, CF 339936, CF 313053, CF 316284, SC ME BA ERIK HOUSE SRL, DIRECȚIA PATRIMONIU.

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

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

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

Nu au fost înregistrate sesizări.

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

ARHITECT ȘEF

Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
	Sef serviciu	Arh.Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		28.03.2024



