

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

privind aprobarea documentației de urbanism

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

„Construire zonă locuințe colective și funcțiuni complementare”,

Municipiul Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 345936 – Arad

Proprietar/Dezvoltator: S.C. DURAL CELSTAR BBS CONSTRUCT S.R.L.

Proiectant general: S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 57421 / 01.07.2024

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 56897 / 28.06.2024, 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. 57420 / 01.07.2024 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. 29 / 01.07.2024,

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

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

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

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

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

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (6) lit. c), alin. (7) lit. k), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

# CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

## adoptă prezenta HOTĂRÂRE

**Art. 1** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investiție: „Construire zonă locuințe colective și funcțiuni complementare”, Mun. Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 345936 – Arad, măsurând o suprafață totală de 32.330,00 mp., conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.3) și 2 (cu anexele 2.1.- 2.6.), 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

**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: S.C. DURAL CELSTAR BBS CONSTRUCT S.R.L.;
- 2.2. Proiectant general: S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CIOARĂ Lucian Ovidiu, pr. nr. 04/2022;

2.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 345936 – Arad și constituie proprietatea privată a proprietarului S.C. DURAL CELSTAR BBS CONSTRUCT S.R.L., măsurând o suprafață totală de 32.330,00 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 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 emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

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

2.7. Proprietarul/dezvoltatorul zonei rezidențiale și funcțiunilor complementare 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 nr. 56897 / 28.06.2024, 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** Prezentă hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul S.C. DURAL CELSTAR BBS CONSTRUCT S.R.L., și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

**Art. 6** Prezentă 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 geoportul INSPIRE și, în format electronic, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

**REFERAT DE APROBARE**

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Construire zonă locuințe colective și funcțiuni complementare”,  
Municipiul Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 345936 – Arad  
Proprietar/Dezvoltator: S.C. DURAL CELSTAR BBS CONSTRUCT S.R.L.  
Proiectant general: S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. DURAL CELSTAR BBS CONSTRUCT S.R.L.;
- Proiectant general: S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CIOARĂ Lucian Ovidiu, pr. nr. 04/2022

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 40021 din 29.04.2024, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 53234 din 14.06.2024, de către S.C. DURAL CELSTAR BBS CONSTRUCT S.R.L.;

- raportul de specialitate nr. 57420 /A5/ 01.07.2024 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;

- raportul informării și consultării publicului nr. 56897 /A5/ 01.07.2024, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;

- avizul tehnic nr. 29 / 01.07.2024 al Arhitectului-Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1412 din 12.08.2022, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

**Situația existentă:**

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 345936 – Arad și constituie proprietatea privată a proprietarului S.C. DURAL CELSTAR BBS CONSTRUCT S.R.L., măsurând o suprafață totală de 32.330,00 mp.

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

- „Construire zonă locuințe colective și funcțiuni complementare”, Municipiul Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 345936 – Arad.

**Schimbări preconizate și rezultate așteptate**

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „Construire zonă locuințe colective și funcțiuni complementare”, Mun. Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 345936 – Arad, se propune reglementarea unei zone în vederea construirii unor locuințe colective și funcțiuni complementare, măsurând o suprafață totală de 32.330,00 mp.

**Indicatori urbanistici maximi propuși:**

- P.O.T. maxim: 50,00%;
- C.U.T. maxim: 3,0

**Regimul de înălțime maxim propus:**

Regimul de înălțime maxim propus este de **S(D)+P+5E+Er** pentru partea posterioară a zonei propuse spre reglementare, înălțime maximă de 25,00 m și înălțime maximă la cornișă de 20,00 m ,respectiv **S(D)+P+7E+Er** pentru partea frontală a zonei propuse spre reglementare, cu înălțimea maximă de 30,00 m, și înălțime maximă la cornișă de 25,00 m, respectiv cota absolută maximă de 137,43 m (107,43 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +30,00 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 25725/28.03.2023.

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 zonă locuințe colective și funcțiuni complementare”, Mun. Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 345936 – Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

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

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

Cod: PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD  
ARHITECT-ŞEF  
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ  
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE  
Nr. 57420 /A5/ 01.07.2024

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea documentației de urbanism  
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și  
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Construire zonă locuințe colective și funcțiuni complementare”,  
Municipiul Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 345936 – Arad  
Proprietar/Dezvoltator: S.C. DURAL CELSTAR BBS CONSTRUCT S.R.L.  
Proiectant general: S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. DURAL CELSTAR BBS CONSTRUCT S.R.L.;
- Proiectant general: S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CIOARĂ Lucian Ovidiu, pr. nr. 04/2022

#### **Încadrarea în localitate**

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, C.F. nr. 345936 – Arad

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

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 345936 – Arad și constituie proprietatea privată a proprietarului S.C. DURAL CELSTAR BBS CONSTRUCT S.R.L., măsurând o suprafață totală de 32.330,00 mp.

#### **Situația existentă**

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent „Construire zonă locuințe colective și funcțiuni complementare”, Mun. Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 345936 – Arad, se propune construirea unor locuințe colective și funcțiuni complementare, măsurând o suprafață totală de 32.330,00 mp.

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

- **la nord** : teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 346526 – Arad, arabil intravilan;
- **la vest** : teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 310704 – Arad, arabil intravilan;
- **la est** : strada Câmpul Liniștii, identificată prin C.F. nr. 355908 – Arad, arabil intravilan;
- **la sud** : terenuri proprietăți private, identificate prin C.F.-urile nr. 310704 – Arad, nr. 333142 – Arad, nr. 344912 – Arad, nr. 302465 – Arad, nr. 324983 – Arad, respectiv nr. top. 161.1569/1/3/16.

#### **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 unor zone în vederea construirii unor locuințe colective și funcțiuni complementare.

- **Funcțiune dominantă:**

- Locuire colectivă;

- **Funcțiuni complementare:**

- Spații comerț, birouri, alimentație publică, garaje/parcări/platforme betonate auto, care vor putea fi atât acoperite cât și descoperite (în limita POT maxim), accese pietonale și auto, rețele tehnico-edilitare (inclusiv platforme colectare deșeuri menajere), spații verzi amenajate.

- **Utilizări permise:**

- Funcțiuni complementare locuirii/servicii (birouri, cabinet, alimentație publică, saloane înfrumusețare, etc) incluse în clădiri de locuit propuse, dar păstrându-se ca funcțiune majoritară cea de locuit;
- Utilități și rețele tehnico-edilitare
- Garaje, parcaje, drumuri și platforme
- Spații verzi

- **Funcțiuni interzise:**

- Funcțiuni industriale
- Activități industriale generatoare de poluare și zgomot
- Depozite de deșeuri
- Activități imorale (night club-uri, discoteci, bar-uri de noapte, case de toleranță)
- Alte funcțiuni care contravin cu caracterul rezidențial al zonei

**Zonificare funcțională:**

- **Lc** – unități locuire colectivă
- **IS** – unități funcțiuni complementare / parcaje supra/subterane
- **Sv** – spații plantate/recreere
- **Ted** – zone tehnico-edilitare
- **Cc** – căi de circulație, parcaje și accese

**Indicatori urbanistici maximi propuși:**

- P.O.T. maxim: 50,00%;
- C.U.T. maxim: 3,0

**Regimul de înălțime maxim propus:**

Regimul de înălțime maxim propus este de **S(D)+P+5E+Er** pentru partea posterioară a zonei propuse spre reglementare, înălțime maximă de 25,00 m și înălțime maximă la cornișă de 20,00 m ,respectiv **S(D)+P+7E+Er** pentru partea frontală a zonei propuse spre reglementare, cu înălțimea maximă de 30,00 m, și înălțime maximă la cornișă de 25,00 m, respectiv cota absolută maximă de 137,43 m (107,43 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +30,00 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 25725/28.03.2023.

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

- Față de limita de proprietate dinspre nord: minim 10,00 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre vest: minim 15,00 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre est: minim 10,00 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre sud: minim 15,00 metri.

**Spații verzi:**

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

Suprafața minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 28,40% din suprafața 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.

Va fi prevăzut un număr de minim 794 locuri de parcare, acoperite și descoperite. Se vor respecta prevederile Hotărârii nr. 187 din 28 martie 2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

### **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 dinspre latura estică, din strada Câmpul Liniștii, prin două puncte de acces, la nord și la sud. Se propune un acces carosabil cu lățimea de 7 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.

Se admit reparcelări doar după realizarea obiectivelor propuse, chiar etapizat, astfel încât POT-ul maxim să nu fie depășit, procentele de spații verzi vor fi respectate, număr de locuri de parcare vor fi respectate.

### **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.

Proprietarul/dezvoltatorul zonei rezidențiale și funcțiunilor complementare predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul 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 și funcțiunilor complementare, 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. 1412 din 12.08.2022, 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	19188343/08.02.2024	12.08.2024
2.	Compania de Apă Arad S.A.	3156/14.02.2024	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214533100/07.02.2024	07.02.2025
4.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	7465/24.04.2024	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1922339/19.02.2024	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1922340/19.02.2024	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161068/22.02.2024	22.02.2025
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 2319/2022	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	25725/28.03.2024	28.03.2025
10.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	25119/Z1/09.04.2024	-
11.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	70/28.02.2024	-
12.	Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare – I.F. Arad	40/23.02.2024	23.02.2026
13.	Orange România Communications S.A.	28/21.02.2024	-
14.	Studiu geotehnic	287/2024	

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 18.06.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 29 / 01.07.2024

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

Arhitect Șef  
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

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

VIZA JURIDICA  
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA  
Județul Arad  
Primăria Municipiului Arad  
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către S.C. DURAL CELSTAR BBS CONSTRUCT S.R.L., cu sediul în jud. Arad, Mun. Arad, str. Poetului, nr. 1/C, înregistrată cu nr. 40021 din 29.04.2024, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 53234 din 14.06.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### **AVIZ**

**Nr. 29 din 01.07.2024**

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și  
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Construire zonă locuințe colective și funcțiuni complementare”,  
Municipiul Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 345936 – Arad  
Proprietar/Dezvoltator: S.C. DURAL CELSTAR BBS CONSTRUCT S.R.L.  
Proiectant general: S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L.

**Proprietar/Dezvoltator:** S.C. DURAL CELSTAR BBS CONSTRUCT S.R.L.;

**Proiectant:** S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L.

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CIOARĂ Lucian Ovidiu, pr. nr. 04/2022

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

- **la nord :** teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 346526 – Arad, arabil intravilan;
- **la vest :** teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 310704 – Arad, arabil intravilan;
- **la est :** strada Câmpul Liniștii, identificată prin C.F. nr. 355908 – Arad, arabil intravilan;
- **la sud :** terenuri proprietăți private, identificate prin C.F.-urile nr. 310704 – Arad, nr. 333142 – Arad, nr. 344912 – Arad, nr. 302465 – Arad, nr. 324983 – Arad, respectiv nr. top. 161.1569/1/3/16.

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

- **Funcțiune dominantă:**
  - Locuire colectivă.
- **Funcțiuni complementare:**
  - Spații comerț, birouri, alimentație publică, garaje/parcări/platforme betonate auto, care vor putea fi atât acoperite cât și descoperite (în limita POT maxim), accese pietonale și auto, rețele tehnico-edilitare (inclusiv platforme colectare deșeuri menajere), spații verzi amenajate.
- **Utilizări permise:**
  - Funcțiuni complementare locuirii/servicii (birouri, cabinet, alimentație publică, saloane înfrumusețare, etc) incluse în clădiri de locuit propuse, dar păstrându-se ca funcțiune majoritară cea de locuit;
  - Utilități și rețele tehnico-edilitare;
  - Garaje, parcaje, drumuri și platforme;

- Spații verzi.

• **Funcțiuni interzise:**

- Funcțiuni industriale;
- Activități industriale generatoare de poluare și zgomot;
- Depozite de deșeuri;
- Activități imorale (night club-uri, discoteci, bar-uri de noapte, case de toleranță);
- Alte funcțiuni care contravin cu caracterul rezidențial al zonei.

**Zonificare funcțională:**

- **Lc** – unități locuire colectivă
- **IS** – unități funcțiuni complementare / parcaje supra/subterane
- **Sv** – spații plantate/recreere
- **Ted** – zone tehnico-edilitare
- **Cc** – căi de circulație, parcaje și accese

**Indicatori urbanistici maximi propuși:**

- P.O.T. maxim: 50,00%;
- C.U.T. maxim: 3,0

**Regimul de înălțime maxim propus:**

Regimul de înălțime maxim propus este de **S(D)+P+5E+Er** pentru partea posterioară a zonei propuse spre reglementare, înălțime maximă de 25,00 m și înălțime maximă la cornișă de 20,00 m ,respectiv **S(D)+P+7E+Er** pentru partea frontală a zonei propuse spre reglementare, cu înălțimea maximă de 30,00 m, și înălțime maximă la cornișă de 25,00 m, respectiv cota absolută maximă de 137,43 m (107,43 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +30,00 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 25725/28.03.2023.

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

- Față de limita de proprietate dinspre nord: minim 10,00 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre vest: minim 15,00 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre est: minim 10,00 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre sud: minim 15,00 metri.

**Spații verzi:**

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

Suprafata minima de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 28,40% 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.

Va fi prevăzut un număr de minim 794 locuri de parcare, acoperite și descoperite. Se vor respecta prevederile Hotărârii nr. 187 din 28 martie 2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

#### **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 dinspre latura estică, din strada Câmpul Liniștii, prin două puncte de acces, la nord și la sud. Se propune un acces carosabil cu lățimea de 7 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.

Se admit reparcelări doar după realizarea obiectivelor propuse, chiar etapizat, astfel încât POT-ul maxim să nu fie depășit, procentele de spații verzi vor fi respectate, număr de locuri de parcare vor fi respectate.

**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 și funcțiunilor complementare predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona rezidențială și funcțiunile complementare, 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 și funcțiilor complementare, 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 18.06.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1412 din 12.08.2022, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,  
arh. Ioana Bărbăței

Consilier,  
Gabriel Căpriceană

PMA-A5-14

## **PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD**

### **ARHITECT SEF**

### **DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ**

### **SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE**

NR. 56897 /A5/ 28.06.2024

## **RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI**

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

### **Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – Construire zona locuințe colective și funcțiuni complementare**

- Proprietari/dezvoltatori: **SC DURAL CELSTAR BBS CONSTRUCT SRL**
- Amplasament - municipiul Arad, Câmpul Liniștii FN, CF 345936 Arad
- Proiectant general – SC L&C TOTAL PROIECT SRL, arh.RUR Cioara Lucian, proiect nr.04/2022

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 dezbătă 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. 14639/23.02.2023, 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 **06.03.2023**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **06.03.2023** pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **06.03.2023-16.03.2023** 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. 62777/01.08.2023, a completărilor depuse cu nr.73903/12.09.2023 și a adresei Direcției Venituri, Serviciul Impunere persoane fizice nr.76158/25.09.2023, 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 23.10.2023;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 23.10.2023 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 la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 23.10.2023-06.11.2023 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 parcelelor învecinate identificate cu extras CF 302465, CF 324983, CF 333142, top 161.1569/1/3/16, CF 344912, SC FREE STYLER SRL, DIRECȚIA PATRIMONIU.

Menționăm că prin adresa Direcției Venituri nr.76158/25.09.2023 am fost informați că nu a putut fi identificată conform evidenței creanțelor fiscale, adresa de domiciliu a proprietarului imobilului identificat cu CF 310704.

## **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 CF 333142 la data de 31.10.2023.

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

Prin emailul înregistrat cu nr.91403/08.11.2023 proprietarul imobilului identificat cu CF 346526, SC FREE STYLER SRL, ne transmite următoarele:

”În urma studierii documentației puse la dispoziție NU SUNTEM de acord cu propunerea de urbanism înaintată de către SC DURAL CELSTAR BBS CONSTRUCT SRL din următoarele motive:

1. Această propunere afectează în mod direct proprietatea noastră
2. În acest sens drumurile propuse sunt neconforme
3. Având în vedere orientarea Nord-Sud aceste imobile (cca 30m înălțime) vor umbri proprietatea noastră
4. Intentionăm pe viitor realizarea unei zone cu regim de înălțime mic (P+2E+M) iar în imediată apropiere se solicită clădiri cu înălțimea de 30m D+P+7E+ER.”

Solicitarea a fost transmisă prin email inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 10.11.2023 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.93016/15.11.2023 elaboratorul documentației ne transmite următoarele:

”Referitor la mențiunile comunicate:

I . Această propunere afectează în mod direct proprietatea noastră;

Conform propunerii preliminare PUZ, s-a răspuns solicitării adresei Primăriei Municipiului Arad. Direcția Construcții și Dezvoltare Urbană nr.92929/29.12.2022 prin care s-a cerut un Studiu de cvartal prin care să prezinte o soluție de posibilă dezvoltare ulterioară a unei noi trame stradale, prin care să NU se împiedice posibilă dezvoltare a terenurilor din jur, ceea ce s-a și făcut și aprobat. Chiar dacă limitrof terenului nostru nu aveam alte documentații de urbanism începute, prin soluția prezentată am facilitat posibilă



dezvoltare a tramei stradale și care să faciliteze toți vecinii, fara a ingradi pe vreunul din acestia. Mențiunea ca terenul vecinului de la nord este afectat direct nu este reala, reglementarea făcându-se doar in incinta propunerii. adica terenul proprietatea noastra. Posibilele drumuri marcate au rol de studiu si vor putea/sau nu, să fie preluate de către aceștia, evident in urma unei ședințe CTATU Arad.

2. Drumurile propuse sunt neconforme;

Conformitatea/conformarea acestor drumuri nu face obiectul studiului nostru, Studiul de cvartal accentuează/arată posibile variante de dezvoltare, care pot fi multiple, funcție de necesitatea investitorilor dar și de integrarea acestora in rețeaua urbană existent/propusă, intr-un mod echitabil dar și sustenabil ca și predicție urbană.

3. Având in vedere orientarea Nord-Sud, aceste imobile (cca 30 m înălțime) vor umbri proprietatea noastră;

Referitor la orientare, aceasta este ceea mai favorabilă, adică către nord o latură scurtă. Menționez ca este ceea mai favorabilă chiar și pentru vecin, posibila umbră este CEA MAI MICA, iar normele de proiectare prevăd că încăperile trebuie si aibă lumina direct(soare), ceea ce face imposibilă o alta orientare a fațadelor lungi ! În plus, retragerea față de limita nordică de proprietate este de 10 m, noi discutând aici de o zonă de implantare, neavând in acest moment demarată faza de proiectare a vreunui imobil. Mai mult, prin adresa nr.95808/22.02.2023, Primăria a cerut și un al doilea acces la partea nordică a lotului, deci către proprietatea vecinului, ca acces secundar, dar ceea ce implică o minima retragere și pentru viitoarea dezvoltare pe acel teren. Concluzia este ca NU se pune problema ca posibila umbră să fie dezavantajoasă.

4. Intenționăm pe viitor realizarea unei zone rezidențiale cu regim de înălțime mic (P+2E+M) iar la imediata apropiere se solicită clădiri cu înălțime de 30 m D+P+78+Er; Menționăm că, conform PUG in vigoare zona era una industrială, noi demarând procedura PUZ pe zona depozitare/industrie nepoluantă, conform CU 720/15.04.2022 pin care am cerut si primit pentru Zona Servicii și Depozitare/mica producție nepoluantă, conform PUG. Dar, datorită noii direcții de dezvoltare a zonei (zonă locuințe ARED mai spre sud și locuințe colective și funcțiuni complementare (Athena) peste drumul Câmpul Liniștii, precum și demararea noului PUG, l-a recomandarea Primăriei am fost de acord cu schimbarea de abordare și repornirea procedurii pentru locuințe colective cu regim de înălțime mare, pe o arteră de acces/ieșire din oraș către centura de Nord Arad.

Faptul că vecinul dorește un regim mic de înălțime nu ne privește, mai ales dacă merge tot pe locuințe colective.

În speranța înțelegerii punctului nostru de vedere precum și a dreptului pe care îl avem de a dezvolta tema dorita pe terenul nostru (mai ales că am dat dovadă de înțelegere atunci când am renunțat la tema inițială), îndeplinind toate prevederile legale și având deja aviz de oportunitate emis favorabil, vă rugăm a ne sprijini in parcurgerea și a celorlalte etape din procesul de avizare a documentației noastre.”

Răspunsul a fost transmis contestatarului prin email la data de 17.11.2023.

Nu au mai fost înregistrate alte sesizări cu privire la reglementările propuse.

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		28.06.2024
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		28.06.2024

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