

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

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)
„Dezvoltare zonă rezidențială”,
Extravilan Municipiul Arad, Str. Orizontului Nr. FN,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 334920 – Arad,
Proprietar/Dezvoltator: Codrin Florița
Proiectant general: S.C. Marcon Servconstruct S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 5004/22.01.2025,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 105988/22.01.2025, 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. 5002/22.01.2025 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. 1/22.01.2025,

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 Ministerului 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: „DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ”, extravilan Municipiul Arad, Str. Orizontului FN, pe parcela identificată prin C.F. nr. 334920 – Arad, măsurând o suprafață totală de 10.000 mp, conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. - 1.3) și *2* (cu anexele 2.1.- 2.9.), care fac parte integrantă 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 PUG și în zonă
- 2.2. Situația existentă și Încadrarea în zonă
- 2.3. Accesibilitatea Zonei
- 2.4. Reglementări urbanistice – Zonificare Sc. 1:1000
- 2.5. Reglementări urbanistice – Zonificare Sc. 1:500
- 2.6. Reglementări edilitare
- 2.7. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.8. Propunere de Mobilare
- 2.9. 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. Proprietar/Dezvoltator: CODRIN Florița.
- 2.2. Proiectant general: S.C. MARCON SERVCONSTRUCT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Doriană BALOGH, pr. nr. 519/2023.
- 2.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare are suprafața de 10.000 mp și este identificată prin C.F. nr. 334920 – Arad, teren arabil în extravilan, proprietar CODRIN Florița.
- 2.4. Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor etc.;
- 2.5. Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea. Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități;

2.6. Investitorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor 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 cheltuiuala 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.

Art. 3 Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 105988 din 22.01.2025, 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 dezvoltatorul CODRIN Florița, și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ”,
Extravilan Municipiul Arad, Str. Orizontului FN,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 334920 – Arad,
Proprietar/Dezvoltator: CODRIN Florița
Proiectant general: S.C. MARCON SERVCONSTRUCT S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: CODRIN Florița
- Proiectant general: S.C. MARCON SERVCONSTRUCT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Doriană BALOGH, pr. nr. 519/2023

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 104058 din 12.12.2024, de către CODRIN Florița, cât și a completărilor solicitate depuse cu adresa numărul 3815 din 20.01.2025, de către S.C. MARCON SERVCONSTRUCT S.R.L., prin reprezentant Șoica Remus Marian;

- raportul de specialitate nr. 5002/A5/22.01.2025 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. 105988/A5/22.01.2025, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;

- avizul tehnic nr. 1/22.01.2025 al Arhitectului-Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 349 din 15.03.2023, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcela propusă pentru refuncționalizare are suprafața de 10.000 mp și este identificată prin C.F. nr. 334920 – Arad, categoria de folosință de teren arabil în extravilan, proprietar CODRIN Florița. Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal, cu următoarele reglementări urbanistice: „DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ”, în extravilanul Municipiului Arad, Str. Orizontului, FN, pe parcela identificată prin C.F. nr. 334920 – Arad măsurând o suprafață totală de 10.000 mp.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ”, extravilan Municipiul Arad, Str. Orizontului FN, pe parcela identificată prin C.F. nr. 334920 – Arad, măsurând o suprafață totală de 10.000 mp, se propune reglementarea unei zone rezidențiale.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

- P.O.T. maxim: 40,00%
- C.U.T. maxim: 1,05

Regimul de înălțime maxim propus:

- max. S/D+P+1E+M pentru locuințe
Hmax cornișă/atic = 9,00 m; Hmax coamă = 10,50 m
- max. S/D + P pentru anexe gospodărești
Hmax cornișă/atic = 3,00 m; Hmax coamă = 4,50 m

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 14020/01.07.2024 care prevede respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 10,50 m, respectiv cota absolută maximă de 116,34 m (105,84 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,50 m înălțimea maximă a construcțiilor);

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ”, extravilan Municipiul Arad, Str. Orizontului FN, pe parcela identificată prin C.F. nr. 334920 – Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p.PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazăr Faur

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

Cod: PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 5002/A5/22.01.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ”,
Extravilan Municipiul Arad, Str. Orizontului FN,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 334920 – Arad,
Proprietar/Dezvoltator: CODRIN Florița
Proiectant general: S.C. MARCON SERVCONSTRUCT S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: CODRIN Florița
- Proiectant general: S.C. MARCON SERVCONSTRUCT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Doriană BALOGH, pr. nr. 519/2023

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare se află în extravilanul UAT Arad, adiacent intravilanului existent, conform P.U.G. Arad aflat în vigoare, și are accesul din Strada Orizontului.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare are suprafața de 10.000 mp și este identificată prin C.F. nr. 334920 – Arad, teren arabil în extravilan, proprietar CODRIN Florița.

Situația existentă

Conform PUG Arad aprobat, cu valabilitatea prelungită prin HCLM Arad Nr. 588/2023, amplasamentul se situează în extravilanul Mun. Arad, în sudul cartierului Bujac, prezentând front stradal la str. Orizontului, care reprezintă de asemenea limita dintre intravilanul și extravilanul Municipiului Arad. Teritoriul supus reglementării este adiacent laturii sudice a UTR nr. 22, zonă având funcțiunea principală de locuire, cu subzone predominant rezidențiale cu clădiri de tip urban și pentru instituții publice și servicii de interes general.

Prin PUG aflat în elaborare, a cărui soluție preliminară a fost aprobată prin HCLM nr. 669/15.12.2023, zona vizată de prezenta documentație a fost încadrată în intravilanul Municipiului Arad în *Zonă de locuințe individuale urbane mici (max. 3N supraterane) cu funcțiuni complementare propuse*. Propunerile prezentei documentații sunt în concordanță inclusiv cu propunerile viitorului PUG Arad.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ”, extravilanul Municipiului Arad, Str. Orizontului, FN, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 334920 – Arad, măsurând o suprafață totală de 10.000 mp, se propune reglementarea unei zone cu funcțiune predominant rezidențială.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord – proprietate publică Mun. Arad – nr. cad. 334701 – str. Orizontului;
- la vest – proprietate privată în extravilan – nr. cad. 334774;
- la est – proprietate privată Mun. Arad în extravilan – nr. cad. 334873;
- la sud – proprietate UAT Arad în extravilan – nr. cad. 334928 – Cn 1454;

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Funcțiunea solicitată de dezvoltator este în concordanță cu funcțiunea prevăzută prin PUG Arad pentru zonele din proximitate, respectiv zonă rezidențială, urmărindu-se introducerea în intravilan și reglementarea urbanistică în vederea edificării construcțiilor rezidențiale.

Funcțiunea dominantă: locuințe individuale de tip izolat, cuplat și/sau înșiruit cu regim de înălțime max. S/D+P+1E+M (inclusiv P, P+M, P+1, P+1+M cu S/D opțional)

Funcțiunile complementare: împrejurimi și anexe gospodărești (bucătării de vară, filigorii, terase acoperite, magazie depozitare unelte grădină, carport, garaje, sere, piscine) în regim de înălțime max. S/D+P, spații verzi în proporție de min. 35% din suprafața parcelei, accese carosabile și pietonale pe parcelă, platforme și parcaje, dotări tehnico-edilitare.

Funcțiunile admise cu condiții: locuințe cu max. 2 apartamente cu condiția asigurării a min. 2 locuri de parcare/apartament în incintă și a respectării Legii 114/1996 privind locuințele, actualizată; la parterul locuințelor - funcțiuni complementare zonei rezidențiale precum salon cosmetică/coafură, birou profesii liberale, cu condiția asigurării locurilor de parcare conform anexei nr. 5 la R.G.U., dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare în incintă.

Funcțiuni interzise: construcții pentru activități industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor generează trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat; funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice; orice fel de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acesteia.

Interdicții temporare nu sunt.

Subunități:

- L – zonă locuințe
- Cc – zonă căi de comunicație
- Svp – zonă spații verzi amenajate cu destinație publică

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim 40,00 %
- C.U.T. maxim 1,05

Regimul de înălțime maxim propus:

- max. S/D+P+1E+M pentru locuințe
Hmax cornișă/atic = 9,00 m; Hmax coamă = 10,50 m
- max. S/D + P pentru anexe gospodărești
Hmax cornișă/atic = 3,00 m; Hmax coamă = 4,50 m

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 14020/01.07.2024, care prevede respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 10,50 m, respectiv cota absolută maximă de 116,34 m (105,84 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,50 m înălțimea maximă a construcțiilor);

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Regimul de aliniere față de frontul stradal (strada propusă) - construcțiile de locuințe și alte clădiri cu funcțiuni admise pot fi amplasate la frontul stradal sau retrase cu maxim 3,00 m de la frontul stradal pentru parcelele nr. 1...13 și 16...28.

Față de limita posterioară de proprietate: clădirile vor fi retrase minim 6,00 m.

Față de limitele laterale de proprietate:

- pentru locuințe izolate - conform prevederilor Codului Civil față de o latură, însă față de cealaltă limită laterală se va asigura obligatoriu o retragere de min. 3,00 m.

- pentru locuințe cuplate – la min. 5 cm față de limita de proprietate comună a celor două locuințe și la min. 3,00 m față de cealaltă limita laterală de proprietate pentru fiecare casă.
- pentru locuințe înșiruite – la min. 5 cm față de limita de proprietate comună a mai multor locuințe și minim conform prevederilor Codului Civil față de limita laterală de proprietate pentru prima și ultima casă din rând.

Pe fiecare parcelă se admite o clădire destinată locuinței. Celelalte clădiri admise vor fi anexe gospodărești. Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Amplasarea clădirilor tip anexe gospodărești cu funcțiuni complementare locuirii precum carport, garaje, bucătării de vară, filigorii, terase acoperite, magazie depozitare unelte grădină, sere, piscine este admisă în afara zonei de constructibilitate a locuințelor cu respectarea prevederilor Codului Civil și cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea la cornișă/atic de 3,00 m și înălțimea la coamă de 4,50 m față de cota terenului sistematizat iar regimul de înălțime să fie max. S/D+P. Includerea lor în indicatorii urbanistici se va realiza în conformitate cu prevederile art. 15 din regulamentul local de urbanism.

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.

Se va asigura astfel un minim de 35% din suprafața fiecărei parcele.

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 lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Se vor asigura un min de 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă precum și 6 locuri de parcare publice, amenajate cu dale înierbate, destinate vizitatorilor.

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 auto și pietonal la incinta propusă spre reglementare se realizează direct din str. Orizontului, stradă amenajată corespunzător cu parte carosabilă și trotuar pe latura nordică, până la finisaj asfaltic și dotată cu utilități.

Pentru fiecare parcelă cu destinație rezidențială se admite un singur acces carosabil cu o lățime maximă de 3,50 ml și care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Accesul pietonal pe fiecare parcelă cu destinație rezidențială se va realiza cu o lățime maximă de 1,50 ml și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

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 unificări și parcelări ulterioare ale incintelor, dacă pentru fiecare lot rezultat în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile paragrafului anterior.

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.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 349 din 15.03.2023, 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.	Organe centrale/teritoriale interesate	Număr și dată aviz	Valabilitate aviz
1	Consiliul Județean Arad – Compartimentul U.A.T. Direcția Arhitect Șef	20/21.11.2024	15.03.2025
2	Direcția Serecetar General Serviciul Cadastru Extravilan și Fond Funciar	47503/07.08.2024	-
3	O.C.P.I. Arad	3389/2023	-
4	Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor Agenția pentru Protecția Mediului - Arad	10004/06.06.2024	-
5	Compania de Apă Arad S.A.	23208/06.11.2023	-
6	E Distribuție Banat S.A.	18466479/21.11.2023	15.03.2025
7	Delgaz GRID S.A.	214905466/13.01.2025	15.03.2025
8	Ministerul Sănătății Direcția de Sănătate Publică	208/07.05.2024	-
9	Ministerul Afacerilor Interne I.S.U. „Vasile Goldiș” al Județului Arad – I.S.U.	1922845/03.06.2024	-
10	Ministerul Afacerilor Interne I.S.U. „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1922846/03.06.2024	-

11	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	14020/01.07.2024	01.07.2025
12	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	47506/Z1/03.06.2024	-
13	Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A.	340/389/31.05.2024	-
14	Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare - Arad	108/14.05.2024	-
15	Ministerul Mediului Apelor și Pădurilor - Apele Române A.B.A. Mureș	3332/14.06.2024	-
16	Ministerul Afacerilor Interne I.P.J. Arad – Serviciul Rutier	161.233/30.05.2024	30.05.2025
17	Ministerul Culturii Direcția Județeană pentru Cultură - Arad	97/U/09.05.2024	-
18	Ministerul Afacerilor Interne Direcția Generală Logistică	356932/25.06.2024	-
19	Serviciul Român de Informații	358626/22.05.2024	22.05.2025
20	Societatea Națională de Transport al Gazelor Naturale TRANSGAZ S.A.	45896/31.05.2024	31.05.2025
21	Compania Națională de Transport a Energiei Electrice TRANSELECTRICA S.A.	8815/10.06.2024	-
22	Ministerul Apărării Naționale Statul Major al Apărării	DT/7259/24.04.2024	-
23	Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale Direcția pentru Agricultură - Arad	384/16.07.2024	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 19.12.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 1/22.01.2025, favorabil.

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

Arhitect Șef
Arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef Serviciu	Arh. Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	Arh. Virgil Toma		22.01.2025

VIZA
JURIDICĂ
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către **CODRIN Florița**, cu domiciliul în jud. Arad, mun. Arad, Str. Tribunalul Andreica, nr. 5, Corp A, ap. 1, înregistrată cu nr. **104058** din **12.12.2024**, cât și a completărilor solicitate depuse cu adresa numărul **3815** din **20.01.2025**, de către **S.C. MARCON SERVCONSTRUCT S.R.L.**, prin reprezentant **Șoica Remus Marian**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 1 din 22.01.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ”,
Extravilan Municipiul Arad, Str. Orizontului FN,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 334920 – Arad,
Proprietar/Dezvoltator: CODRIN Florița
Proiectant general: S.C. MARCON SERVCONSTRUCT S.R.L.

Proprietar/Dezvoltator: CODRIN Florița

Proiectant: S.C. MARCON SERVCONSTRUCT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. MARCON SERVCONSTRUCT S.R.L., specialist cu drept de semnătură **RUR, arh. Doriană BALOGH, pr. nr. **519/2023****

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord – proprietate publică Mun. Arad – nr. cad 334701 – str. Orizontului;
- la vest – proprietate privată în extravilan – nr. cad 334774;
- la est – proprietate privată Mun. Arad în extravilan – nr. cad 334873;
- la sud – proprietate UAT Arad în extravilan – nr. cad 334928 – Cn 1454;

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

Funcțiunea solicitată de dezvoltator este în concordanță cu funcțiunea prevăzută prin PUG Arad pentru zonele din proximitate, respectiv zonă rezidențială, urmărindu-se introducerea în intravilan și reglementarea urbanistică în vederea edificării construcțiilor rezidențiale.

Funcțiunea dominantă: locuințe individuale de tip izolat, cuplat și/sau înșiruit cu regim de înălțime max. S/D+P+1E+M (inclusiv P, P+M, P+1, P+1+M cu S/D opțional)

Funcțiunile complementare: împrejurimi și anexe gospodărești (bucătării de vară, filigorii, terase acoperite, magazie depozitare unelte grădină, carport, garaje, sere, piscine) în regim de înălțime max. S/D+P, spații verzi în proporție de min. 35% din suprafața parcelei, accese carosabile și pietonale pe parcelă, platforme și parcaje, dotări tehnico-edilitare.

Funcțiunile admise cu condiții: locuințe cu max. 2 apartamente cu condiția asigurării a min. 2 locuri de parcare/apartament în incintă și a respectării Legii 114/1996 privind locuințele, actualizată; la parterul locuințelor - funcțiuni complementare zonei rezidențiale precum salon

cosmetică/coafură, birou profesii liberale, cu condiția asigurării locurilor de parcare conform anexei nr. 5 la R.G.U., dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare în incintă.

Funcțiuni interzise: construcții pentru activități industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor generează trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat; funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice; orice fel de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acesteia.

Interdicții temporare nu sunt.

Subunități:

- L – zonă locuințe
- Cc – zonă căi de comunicație
- Svp – zonă spații verzi amenajate cu destinație publică

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim 40,00 %
- C.U.T. maxim 1,05

Regimul de înălțime maxim propus:

- max. S/D+P+1E+M pentru locuințe
Hmax cornișă/atic = 9,00 m; Hmax coamă = 10,50 m
- max. S/D + P pentru anexe gospodărești
Hmax cornișă/atic = 3,00 m; Hmax coamă = 4,50 m

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 14020/01.07.2024, care prevede respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 10,50 m, respectiv cota absolută maximă de 116,34 m (105,84 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,50 m înălțimea maximă a construcțiilor);

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Regimul de aliniere față de frontul stradal (strada propusă) - construcțiile de locuințe și alte clădiri cu funcțiuni admise pot fi amplasate la frontul stradal sau retrase cu maxim 3,00 m de la frontul stradal pentru parcelele nr. 1...13 și 16...28.

Față de limita posterioară de proprietate: clădirile vor fi retrase minim 6,00 m.

Față de limitele laterale de proprietate:

- pentru locuințe izolate - conform prevederilor Codului Civil față de o latură, însă față de cealaltă limită laterală se va asigura obligatoriu o retragere de min. 3,00 m.
- pentru locuințe cuplate – la min. 5 cm față de limita de proprietate comună a celor două locuințe și la min. 3,00 m față de cealaltă limită laterală de proprietate pentru fiecare casă.
- pentru locuințe înșiruite – la min. 5 cm față de limita de proprietate comună a mai multor locuințe și minim conform prevederilor Codului Civil față de limita laterală de proprietate pentru prima și ultima casă din rând.

Pe fiecare parcelă se admite o clădire destinată locuinței. Celelalte clădiri admise vor fi anexe gospodărești. Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Amplasarea clădirilor tip anexe gospodărești cu funcțiuni complementare locuirii precum carport, garaje, bucătării de vară, filigorii, terase acoperite, magazie depozitare unelte grădină, sere, piscine este admisă în afara zonei de construibilitate a locuințelor cu respectarea prevederilor Codului Civil și cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea la cornișă/atic de 3,00 m și înălțimea la coamă de 4,50 m față de cota terenului sistematizat iar regimul de înălțime să fie max. S/D+P. Includerea lor în indicatorii urbanistici se va realiza în conformitate cu prevederile art. 15 din regulamentul local de urbanism.

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.

Se va asigura astfel un minim de 35% din suprafața fiecărei parcele.

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 lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Se vor asigura un min de 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă precum și 6 locuri de parcare publice, amenajate cu dale înierbate, destinate vizitatorilor.

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 auto și pietonal la incinta propusă spre reglementare se realizează direct din str. Orizontului, stradă amenajată corespunzător cu parte carosabilă și trotuar pe latura nordică, până la finisaj asfaltic și dotată cu utilități.

Pentru fiecare parcelă cu destinație rezidențială se admite un singur acces carosabil cu o lățime maximă de 3,50 ml și care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Accesul pietonal pe fiecare parcelă cu destinație rezidențială se va realiza cu o lățime maximă de 1,50 ml și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

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 unificări și parcelări ulterioare ale incintelor, dacă pentru fiecare lot rezultat în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile paragrafului anterior.

Utilități:

Se vor realiza branșamente la rețelele edilitare existente în zonă.

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

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația

administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea.

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

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

Proprietarul/dezvoltatorul zonei rezidențiale 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, 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 19.12.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (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. 349 din 15.03.2023, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
Arh. Ioana Bărbăței

Consilier,
Arh. Virgil Toma

PMA-A5-14

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
NR.105988/A5/22.01.2025

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

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

Proprietar/dezvoltator: Codrin Florița

Amplasament - extravilan municipiul Arad, str. Orizontului, CF 334920 Arad

Proiectant general – SC MARCON SERV CONSTRUCT SRL, arh RUR Balogh Doriană, proiect nr.519/223

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 cu nr. 68126/22.08.2023 și completările depuse cu nr. 76182/20.09.2023, 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 în data de 29.09.2023;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 29.09.2023 pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 29.09.2023 -08.10.2023 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.21020/12.03.2024, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 15.03.2024;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 15.03.2024 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 15.03.2024-29.03.2024 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 proprietarii imobilelor identificate cu CF 344612, CF 344611, CF 344610, CF 344609, CF 344608, CF 344607, CF 344606, CF 335134, CF 335131, CF 335129, CF 335123, CF 334774, CF 322035, CF 359593, CF 319800, CF 319799, CF 322635, 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		10.01.2025
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		10.01.2025