

H O T Ă R Ă R E A nr. \_\_\_\_\_  
din \_\_\_\_\_ 2022

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent:  
CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,

jud. Arad, intravilan mun. Arad, zona Sanevit, generat de imobilele cu extrasele de carte funciară: C.F. nr. 340268 - Arad, C.F. nr. 340269 - Arad, C.F. nr. 340270 - Arad, C.F. nr. 340271 - Arad, C.F. nr. 340272 - Arad, C.F. nr. 340273 - Arad, C.F. nr. 340274 - Arad,  
St = 7.149,00 mp, beneficiari: MITRAN TEODOR și MITRAN MARIA

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 42630 din 25.05.2022,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 39945/A5/25.05.2022 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,

Conform raportului de specialitate nr. 42626/A5 din 25.05.2022 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. 19 din 25.05.2022,

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

În conformitate cu prevederile art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

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

Ținând seama de Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ G.M. 010 – 2000,

Îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată,

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b) și d), 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

H O T Ă R Ă R E:

**Art. 1.** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, jud. Arad, intravilan mun. Arad, zona Sanevit, generat de imobilele cu extrasele de carte funciară: C.F. nr. 340268 - Arad, C.F. nr. 340269 - Arad, C.F. nr. 340270 - Arad, C.F. nr. 340271 - Arad, C.F. nr. 340272 - Arad, C.F. nr. 340273 - Arad, C.F. nr. 340274 - Arad, St = 7.149,00 mp, conform documentației anexate care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiari: MITRAN TEODOR și MITRAN MARIA,

2. Elaborator: SC. PRO URBAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Elvira Șerban, proiect nr. 35/2020,

3. Suprafața totală aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 7.149,00 mp, teren arabil în intravilan conform PUG Arad, proprietari Mitran Teodor și Mitran Maria, identificat prin extrasele de carte funciară: C.F. nr. 340268 - Arad, C.F. nr. 340269 - Arad, C.F. nr. 340270 - Arad, C.F. nr. 340271 - Arad, C.F. nr. 340272 - Arad, C.F. nr. 340273 - Arad, C.F. nr. 340274 - Arad, St = 7.149,00 mp.

**Art. 2.** Se aprobă următoarele condiții de construire:

1. Funcțiunea principală solicitată de investitor: zonă de locuire cu locuințe individuale și funcțiuni complementare, prin construirea unor locuințe izolate sau cuplate (cca 9 loturi cu locuințe individuale și

funcțiuni complementare, cu suprafața unui lot de cca 660 - 890 mp, 1 lot pentru realizarea circulațiilor și 1 lot pentru spațiile verzi). Se propune realizarea unei străzi, cât și a acceselor la toate parcelele.

Utilizare funcțională: locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare;

Utilități admise: clădiri de locuit și spații comerciale, birouri, cabinete medicale;

Utilități admise cu condiții: anexa (garaje) cu respectarea condiției POT-ului stabilit în prezenta documentație;

Utilități interzise: orice construcție care nu a fost prevăzută în documentația de urbanism și orice activitate care creează disconfort urban și perturbă funcțiunea de locuire.

2. Procentul de ocupare a terenului: POT max = 40%;

3. Coeficientul de utilizare a terenului: CUT max = 1,20;

4. Regimul de înălțime: P, P+M, P+1E+M, Hmax = 7,50 m (conform aviz A.A.C.R. nr. 29463/2338/26.01.2022),

5. Zone verzi: minim 6,38% din suprafața întregii parcele și minim 10% pe fiecare lot cu locuințe;

6. Dimensiunile acceselor și drumurilor, cât și a drumurilor executate în incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi 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. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare. Se va reglementa modalitatea de acces la incintă din strada Rânduncii, prin accesul aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 277/2020, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent pentru obiectivul de investiție: Construire locuințe individuale și funcțiuni complementare-Zona Sanevit, Municipiul Arad, Județul Arad, proiect nr. 70/2018, elaborat de S.C. Pro Urban S.R.L., cât și la fiecare lot, obținându-se acceptul în formă notarială a tuturor proprietarilor de teren afectați de crearea noii străzi, care va avea trama stradală conform legislației și normelor în vigoare;

7. Construcțiile vor fi autorizate conform prevederilor Legii Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către investitori. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

8. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea menționată mai sus, 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.** Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

**Art. 4.** Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii MITRAN TEODOR și MITRAN MARIA și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

## PRIMAR

Nr...../.....

### REFERAT DE APROBARE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism  
Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent:

**CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,  
jud. Arad, intravilan mun. Arad, zona Sanevit, generat de imobilele cu extrasele de carte  
finciară: C.F. nr. 340268 - Arad, C.F. nr. 340269 - Arad, C.F. nr. 340270 - Arad, C.F. nr.  
340271 - Arad, C.F. nr. 340272 - Arad, C.F. nr. 340273 - Arad, C.F. nr. 340274 -Arad,  
St = 7.149,00 mp,  
beneficiari: MITRAN TEODOR și MITRAN MARIA**

1. Beneficiari: MITRAN TEODOR și MITRAN MARIA;
2. Elaborator: SC. PRO URBAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Elvira Șerban, proiect 35/2020;
3. Suprafața totală aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 7.149,00 mp, teren arabil în intravilan conform PUG Arad, proprietari Mitran Teodor și Mitran Maria, identificat prin extrasele de carte finciară: C.F. nr. 340268 - Arad, C.F. nr. 340269 - Arad, C.F. nr. 340270 - Arad, C.F. nr. 340271 - Arad, C.F. nr. 340272 - Arad, C.F. nr. 340273 - Arad, C.F. nr. 340274 -Arad, St = 7.149,00 mp.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 20390/16.03.2022 depusă de către beneficiarii menționați mai sus, cât și completările solicitate depuse cu adresa nr. 39728/13.05.2022;

- raportul de specialitate nr...../....., 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...../....., conform Ord. MDRT nr. 2701/2010 cu modificările și completările ulterioare, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;

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

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 15747 din 06 octombrie 2020, eliberat de Primăria Municipiului Arad, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

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

1. Funcțiunea principală solicitată de investitor: zonă de locuire cu locuințe individuale și funcțiuni complementare, prin construirea unor locuințe izolate sau cuplate (cca 9 loturi cu locuințe individuale și funcțiuni complementare, cu suprafața unui lot de cca 660 - 890 mp, 1 lot pentru realizarea circulațiilor și 1 lot pentru spațiile verzi). Se propune realizarea unei străzi, cât și a acceselor la toate parcelele.

Utilizare funcțională: locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare;

Utilități admise: clădiri de locuit și spații comerciale, birouri, cabinete medicale;

Utilități admise cu condiții: anexa (garaje) cu respectarea condiției POT-ului stabilit în prezenta documentație;

Utilități interzise: orice construcție care nu a fost prevăzută în documentația de urbanism și orice activitate care creează disconfort urban și perturbă funcțiunea de locuire.

2. Procentul de ocupare a terenului: POT max = 40%;
3. Coeficientul de utilizare a terenului: CUT max = 1,20;
4. Regimul de înălțime: P, P+M, P+1E+M, Hmax = 7,50 m (conform aviz A.A.C.R. nr. 29463/2338/26.01.2022);
5. Zone verzi: minim 6,38% din suprafața întregii parcele și minim 10% pe fiecare lot cu locuințe;

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal **CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**, jud. Arad, intravilan mun. Arad, zona Sanevit, generat de imobilele cu extrasele de carte funciară: C.F. nr. 340268 - Arad, C.F. nr. 340269 - Arad, C.F. nr. 340270 - Arad, C.F. nr. 340271 - Arad, C.F. nr. 340272 - Arad, C.F. nr. 340273 - Arad, C.F. nr. 340274 - Arad, St = 7.149,00 mp, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

**P R I M A R**  
**Călin Bibart**

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD**  
**ARHITECT-ŞEF**  
**DIRECŢIA CONSTRUCŢII ŞI DEZVOLTARE URBANĂ**  
**SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE**  
Nr.....din.....

**RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea documentaţiei de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (PUZ) şi Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent:

**CONSTRUIRE LOCUINŢE INDIVIDUALE ŞI FUNCŢIUNI COMPLEMENTARE,**  
**jud. Arad, intravilan mun. Arad, zona Sanevit, generat de imobilele cu extrasele de carte**  
**funciară: C.F. nr. 340268 - Arad, C.F. nr. 340269 - Arad, C.F. nr. 340270 - Arad, C.F. nr.**  
**340271 - Arad, C.F. nr. 340272 - Arad, C.F. nr. 340273 - Arad, C.F. nr. 340274 -Arad,**  
**St = 7.149,00 mp,**  
**beneficiari: MITRAN TEODOR şi MITRAN MARIA**

Beneficiari: MITRAN TEODOR şi MITRAN MARIA;

Elaborator: SC. PRO URBAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Elvira Şerban,  
proiect 35/2020;

**Încadrarea în localitate**

Incinta reglementată este situată în partea de nord a intravilanului municipiului Arad, în partea de nord a zonei de locuit a cartierului Grădişte şi în partea de vest a străzii Privighetoarei.

**Situaţia juridică a terenului**

Suprafaţa totală aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 7.149,00 mp, teren arabil în intravilan conform PUG Arad, proprietari Mitran Teodor şi Mitran Maria, identificat prin extrasele de carte funciară:

- C.F. nr. 340268 - Arad, S = 1.100 mp;
- C.F. nr. 340269 - Arad, S = 1.105 mp;
- C.F. nr. 340270 - Arad, S = 1.100 mp;
- C.F. nr. 340271 - Arad, S = 1.105 mp;
- C.F. nr. 340272 - Arad, S = 540 mp;
- C.F. nr. 340273 - Arad, S = 1.100 mp;
- C.F. nr. 340274 – Arad, S = 1.099 mp.

**Situaţia existentă**

Amplasamentul se situează în intravilanul municipiului Arad în UTR 55, zonă rezidenţială, funcţiune dominantă – zonă de locuire, funcţiuni complementare – spaţii comerciale şi prestări servicii,

În zonă s-a aprobat Planul Urbanistic Zonal (PUZ) şi Regulamentul Local de Urbanism (RLU) aferent pentru obiectivul de investiţie: Construire locuinţe individuale şi funcţiuni complementare-Zona Sanevit, Municipiul Arad, Judeţul Arad, proiect nr. 70/2018, elaborat de S.C. Pro Urban S.R.L. şi aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 277 din 23 iulie 2020.

S-au aprobat următoarele condiţii de construire:

- Funcţiunea principală: zonă locuinţe individuale pentru parcelele identificate prin extrasele C.F. menţionate în anexa la hotărâre, cu funcţiuni complementare: spaţii comerciale, birouri, cabinete medicale si alte servicii. În incinta studiată au fost propuse cca 84 loturi pentru construirea clădirilor de locuit, clădiri izolate sau cuplate;
- POT max = 40%pe lot, pentru locuinţe şi funcţiuni complementare;
- CUT max = 1,20 pe lot, pentru locuinţe şi funcţiuni complementare;
- Regimul de înălţime S/D+P+1, Hmaxcornişă = 7,50m, Hmaxcoamă = 14,12m;

-Zone verzi: min 12,81% pe lot și 7,63% pe incintă (zonă verde amenajată și de aliniament).

Vecinătăți:

-la est: zonă de locuit – nr. cad. 339870 și 339972;

-la nord: drum – C.F. nr. 340022 - Arad;

-la vest: zonă de locuit – C.F. nr. 340265 și 340266 - Arad;

-la sud: zonă de locuit - nr. cad. 339915 și 339977.

### **Descrierea soluției propuse**

Obiectul PUZ constă în studierea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de amplasare a unei zone cu destinația zonă de locuire, cu amenajări aferente și funcțiuni complementare, în corelație cu zonele limitrofe existente.

### **Reglementări urbanistice propuse:**

1. Funcțiunea principală solicitată de investitor: zonă de locuire cu locuințe individuale și funcțiuni complementare, prin construirea unor locuințe izolate sau cuplate (cca 9 loturi cu locuințe individuale și funcțiuni complementare, cu suprafața unui lot de cca 660 - 890 mp, 1 lot pentru realizarea circulațiilor și 1 lot pentru spațiile verzi). Se propune realizarea unei străzi, cât și a acceselor la toate parcelele.

Utilizare funcțională: locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare;

Utilități admise: clădiri de locuit și spații comerciale, birouri, cabinete medicale;

Utilități admise cu condiții: anexa (garaje) cu respectarea condiției POT-ului stabilit în prezenta documentație;

Utilități interzise: orice construcție care nu a fost prevăzută în documentația de urbanism și orice activitate care creează disconfort urban și perturbă funcțiunea de locuire.

2. Procentul de ocupare a terenului: POT max = 40%;

3. Coeficientul de utilizare a terenului: CUT max = 1,20;

4. Regimul de înălțime: P, P+M, P+1E+M, Hmax = 7,50 m (conform aviz A.A.C.R. nr. 29463/2338/26.01.2022);

5. Zone verzi: minim 6,38% din suprafața întregii parcele și minim 10% pe fiecare lot cu locuințe;

6. Dimensiunile acceselor și drumurilor, cât și a drumurilor executate în incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi 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. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare. Se va reglementa modalitatea de acces la incintă din strada Rândunicii, prin accesul aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 277 din 23 iulie 2020, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent pentru obiectivul de investiție: Construire locuințe individuale și funcțiuni complementare-Zona Sanevit, Municipiul Arad, Județul Arad, proiect nr. 70/2018, elaborat de S.C. Pro Urban S.R.L., cât și la fiecare lot, obținându-se acceptul în formă notarială a tuturor proprietarilor de teren afectați de crearea noii străzi, care va avea trasa stradală conform legislației și normelor în vigoare;

7. Construcțiile vor fi autorizate conform prevederilor Legii Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către investitori. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

8. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea menționată mai sus, 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.

### **Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:**

-retragerea față de frontul stradal va fi de minim 5,00 m;

-față de limitele laterale:

-pentru clădirile cuplate pe limita de proprietate;

-la 0,70 m de limita de proprietate – cu respectarea Codului Civil;

-la 2,00 m față de limita de proprietate;

-față de limita de proprietate sud la 12,82 m;

Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de zonele de protecție ale drumurilor, rețelelor tehnico-edilitare din zonă și a rețelei LEA 20 kV (12 m), iar în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

### **Circulația:**

Accesul se realiza din strada Rândunicii, prin strada creată prin documentația de urbanism aprobată prin H.C.L.M. nr. 277/2020, cât și prin segmentul de stradă propus în partea de nord a incintei reglementate.

- accesele și drumurile interioare care vor fi propuse pentru incinta reglementată vor fi executate pe cheltuiala beneficiarului și vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 republicată, cu completările și modificările ulterioare;

Se prevede: modernizarea străzilor, carosabilul 7,00 m lățime cu două benzi de circulație, două trotuare cu lățimi de 0,75 m fiecare, două zone verzi cu lățimi de 0,75 m fiecare și rigole de colectare a apelor pluviale.

### **Parcări:**

Locurile de parcare se vor amenaja pe parcele. Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Se face derogare de la regula mai sus menționată doar în cazuri excepționale.

Parcățile vor fi dimensionate conform normativelor în vigoare și nu vor afecta domeniul public.

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propuneri. Se vor asigura un număr de locuri de parcare respectând prevederile din HGR 525/1996, pentru funcțiunea solicitată. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

**Utilități:** Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă. Echiparea tehnico-edilitară: rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, bransament electric și de gaz se vor executa în varianta de amplasare subterană, conform condițiilor din avizele și acordurile obținute și pe cheltuiala beneficiarilor.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 1547 din 06 octombrie 2020, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000 și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Termen valabilitate avize
1	E-distribuție	08752181/29.09.2021	06.10.2022
2	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	19105/16.12.2021	-
3	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	625 923/17.09.2021	-

4	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	626 925/17.09.2021	-
5	Direcția de Sănătate Publică a Jud. Arad	352/03.09.2021	-
6	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	19425/13.09.2021	-
7	O.C.P.I. Arad	PV 84/2021	-
8	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	29463/2338/26.01.2022	26.01.2023
9	Delgaz Grid S.A.	213308433/10.11.2021	10.11.2022
10	I.P.J. Arad – Serviciul Rutier	129314/10.09.2021	-
11	S.T.S.	15270/11.10.2021	06.10.2022
12	S.C. Telekom Romania Communications S.A.	152/23.09.2021	-
13	P.M. Arad – Comisia de eliberare a autorizației de acces la drumul public	67023/Z1/29.09.2021	-
14	Comisia de sistematizarea circulației în municipiul Arad	34142/Z1/10.05.2022	-

Documentația de urbanism a fost analizată în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 22.03.2022. S-a emis Avizul tehnic nr..... din .....

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	Semnătura	Data
Verificat	Director executiv	arh. Sandra Dinulescu		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		13.05.2022

VIZA JURIDICA  
Liliana Pașcalău



ROMÂNIA  
Județul Arad  
Primăria Municipiului Arad  
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către MITRAN TEODOR și MITRAN MARIA, mun. Arad, str. Vezuviu, nr. 36, jud. Arad, înregistrată cu nr. 20390/16.03.2022, cât și a completărilor solicitate depuse cu nr. 39728/13.05.2022, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### AVIZ

Nr..... din .....

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent:

**CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,**  
**jud. Arad, intravilan mun. Arad, zona Sanevit, generat de imobilele cu extrasele de carte**  
**finciară: C.F. nr. 340268 - Arad, C.F. nr. 340269 - Arad, C.F. nr. 340270 - Arad, C.F. nr.**  
**340271 - Arad, C.F. nr. 340272 - Arad, C.F. nr. 340273 - Arad, C.F. nr. 340274 -Arad,**  
**St = 7.149,00 mp,**  
**beneficiari: MITRAN TEODOR și MITRAN MARIA**

**Initiatori:** MITRAN TEODOR și MITRAN MARIA;

**Proiectant:** S.C. PRO URBAN S.R.L.;

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** arh. Elvira Șerban, proiect 35/2020;

**Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.:**

#### **Încadrarea în localitate**

Incinta reglementată este situată în partea de nord a intravilanului municipiului Arad, în partea de nord a zonei de locuit a cartierului Grădiște și în partea de vest a străzii Privighetoarei.

Vecinătăți:

- la est: zonă de locuit – nr. cad. 339870 și 339972;
- la nord: drum – C.F. nr. 340022 - Arad;
- la vest: zonă de locuit – C.F. nr. 340265 și 340266 - Arad;
- la sud: zonă de locuit - nr. cad. 339915 și 339977.

Zona studiată are o suprafață de 119.359,85 mp.

#### **Descrierea soluției propuse**

Obiectul PUZ constă în studierea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de amplasare a unei zone cu destinația menționată mai jos, cu amenajări aferente și funcțiuni complementare în corelație cu zonele limitrofe existente.

#### **Reglementări urbanistice propuse:**

1. Funcțiunea principală solicitată de investitor: zonă de locuire cu locuințe individuale și funcțiuni complementare, prin construirea unor locuințe izolate sau cuplate (cca 9 loturi cu locuințe individuale și funcțiuni complementare, cu suprafața unui lot de cca 660 - 890 mp, 1 lot pentru realizarea circulațiilor și 1 lot pentru spațiile verzi). Se propune realizarea unei străzi, cât și a acceselor la toate parcelele.

Utilizare funcțională: locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare;

Utilități admise: clădiri de locuit și spații comerciale, birouri, cabinete medicale;

Utilități admise cu condiții: anexa (garaje) cu respectarea condiției POT-ului stabilit în prezenta documentație;

Utilități interzise: orice construcție care nu a fost prevăzută în documentația de urbanism și orice activitate care creează disconfort urban și perturbă funcțiunea de locuire.

2. Procentul de ocupare a terenului: POT max = 40%;

3. Coeficientul de utilizare a terenului:  $CUT_{max} = 1,20$ ;
4. Regimul de înălțime: P, P+M, P+1E+M,  $H_{max} = 7,50$  m (conform aviz A.A.C.R. nr. 29463/2338/26.01.2022);
5. Zone verzi: minim 6,38% din suprafața întregii parcele și minim 10% pe fiecare lot cu locuințe;
6. Dimensiunile acceselor și drumurilor, cât și a drumurilor executate în incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi 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. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare. Se va reglementa modalitatea de acces la incintă din strada Rândunicii, prin accesul aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 277 din 23 iulie 2020, privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU) aferent pentru obiectivul de investiție: Construire locuințe individuale și funcțiuni complementare-Zona Sanevit, Municipiul Arad, Județul Arad, proiect nr. 70/2018, elaborat de S.C. Pro Urban S.R.L., cât și la fiecare lot, obținându-se acceptul în formă notarială a tuturor proprietarilor de teren afectați de crearea noii străzi, care va avea trama stradală conform legislației și normelor în vigoare;
7. Construcțiile vor fi autorizate conform prevederilor Legii Nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către investitori. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.
8. Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu funcțiunea menționată mai sus, 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.

#### **Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:**

-retragerea față de frontul stradal va fi de minim 5,00 m;

-față de limitele laterale:

-pentru clădirile cuplate pe limita de proprietate;

-la 0,70 m de limita de proprietate – cu respectarea Codului Civil;

-la 2,00 m față de limita de proprietate;

-față de limita de proprietate sud la 12,82 m;

Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de zonele de protecție ale drumurilor, rețelelor tehnico-edilitare din zonă și a rețelei LEA 20 kV (12 m), iar în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

#### **Circulația:**

Accesul se realiza din strada Rândunicii, prin strada creată prin documentația de urbanism aprobată prin H.C.L.M. nr. 277/2020, cât și prin segmentul de stradă propus în partea de nord a incintei reglementate.

- accesele și drumurile interioare care vor fi propuse pentru incinta reglementată vor fi executate pe cheltuiala beneficiarului și vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 republicată, cu completările și modificările ulterioare;

Se prevede: modernizarea străzilor, carosabilul 7,00 m lățime cu două benzi de circulație, două trotuare cu lățimi de 0,75 m fiecare, două zone verzi cu lățimi de 0,75 m fiecare și rigole de colectare a apelor pluviale.

#### **Parcări:**

Locurile de parcare se vor amenaja pe parcele. Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Se face derogare de la regula mai sus menționată doar în cazuri excepționale.

Parcățile vor fi dimensionate conform normativelor în vigoare și nu vor afecta domeniul public.

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propuneri. Se vor asigura un număr de locuri de parcare respectând prevederile din HGR 525/1996, pentru funcțiunea solicitată. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

**Utilități:** Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă. Echiparea tehnico-edilitară: rețelele de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, branșament electric și de gaz se vor executa în varianta de amplasare subterană, conform condițiilor din avizele și acordurile obținute și pe cheltuiala beneficiarilor.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 22.03.2022 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 (DTAC) 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. 1547 din 06.10.2020, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

red/verif/2ex/LF/SD

PMA-A5-14

## **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 locuințe individuale și funcțiuni complementare**

Inițiatorii documentației – Mitran Teodor și Mitran Maria

Amplasament – municipiul Arad, zona Sanevit

Proiectant - SC PRO URBAN SRL, proiect nr.35/2020, arh RUR Elvira Șerban

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**

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 33447/26.04.2021, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) în data de **17.05.2021**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **17.05.2021** pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de **26.05.2021** 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 PUZ si RLU aferent**

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului pentru etapa 2, privind elaborarea propunerilor documentației de urbanism;

- 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 04.08.2021.

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 04.08.2021, au fost depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 18.08.2021 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 PUZ 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. Au fost trimise scrisori de notificare către proprietarii parcelelor identificate cu extras CF 340267, CF 339872, CF 339915, CF 330870, CF 339953, CF 343133, CF 343134, CF 339977, CF 339941, Direcția Patrimoniu

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

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată telefonic de către proprietarul terenului identificat cu CF 339870, la data de 09.08.2021.

### **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
Verificat	Director executiv	arh. Sandra Dinulescu		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		16.05.2022