

Nr.247/27.05.2022.ed 1 rev.1

HOTĂRÂREA Nr. \_\_\_\_\_

din \_\_\_\_\_

privind aprobarea documentației de urbanism

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

**“ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJĂRI AFERENTE,  
DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE ȘI ACCESE”,**

**Municipiul Arad, intravilan,**

**generat de imobilul cu extrasul de carte funciară: C.F. nr. 340125 - Arad,**

**St = 32.900 mp,**

**beneficiari: MARIȘ CRISTIAN-MIRCEA și MARIȘ LILIANA**

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr.42638/A5 din 25.05.2022 și prin Referatul de aprobare nr. 34931/29.04.2022 privind demararea procedurii de transparență decizională pentru documentația de urbanism menționată mai sus;

Analizând Raportul informării și consultării publicului nr. 30859/A5/29.04.2022, 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,

Luând în considerare Raportul de specialitate nr.42637/A5 din 25.05.2022 și Raportul nr. 34930/A5/29.04.2022, ale Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr.21 din 25.05.2022,

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

Având în vedere 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,

Luând în considerare prevederile 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), 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

H O T Ă R Ă R E :

**Art.1.** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: **“ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJĂRI AFERENTE, DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE ȘI ACCESE”, Municipiul Arad, intravilan, generat de imobilul cu extrasul de carte funciară: C.F. nr. 340125 - Arad, St = 32.900 mp,** conform documentației anexate care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiari: MARIȘ CRISTIAN-MIRCEA și MARIȘ LILIANA;

2. Elaborator: S.C. BLANK ARCHITECTURE S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Alexandru Nagy Vizitiu, proiect 535/2019;

3. Suprafața totală aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 32.900 mp, teren arabil în intravilan conform PUG Arad, proprietari MARIȘ CRISTIAN-MIRCEA și MARIȘ LILIANA, identificată prin extrasul de carte funciară C.F. nr. 340125 – Arad;

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

1. Funcțiunea dominantă propusă este zonă rezidențială locuire individuală, locuire colectivă și funcțiuni complementare.

Amplasamentul va fi împărțit în 5 tipuri de subzone majore, respectiv:

- Subzona rezidențială propusă Li, locuințe individuale cu maxim 2 apartamente/parcelă (LOT-urile 2-11 și 24- 33);

- Subzona locuințe colective propusă Lc, locuințe colective (LOT-urile 12-16 și 19-22);

- Subzona spații verzi propusă Ve - zona verde cu rol de coridor ecologic, parcuri, grădini publice marcate distinct, cu acces public nelimitat (LOT 23);

- Subzona servicii propusă S - zona cu dotări servicii, unități comerciale și funcțiuni complementare (LOT-urile 1, 17, 18, 34);

- Subzona căi de comunicație propusă C - drumuri (LOT-urile 35-37).

**Subzona rezidențială propusă Li:**

Definirea zonei funcționale – Locuințe cu regim redus de înălțime, individuale cu maxim 2 apartamente pe parcelă.

Funcțiunea dominantă - este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe individuale amplasate izolat sau cuplat și cu regim de înălțime P, P+M, P+1E, P+1E+M.

Funcțiuni adiacente admise ale zonei - sunt cele necesare locuirii, respectiv accese pietonale și carosabile pentru intervenții, rețele tehnico-edilitare.

Utilizări admise:

- Locuințe individuale cu maxim 2 unități locative/parcelă, cu densitate mică ;

- Accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcuri. Parcajele se vor rezolva exclusiv pe terenul beneficiarilor;

- Garaje, carporturi, anexe gospodărești. Acestea vor fi construcții secundare;

- Dotările necesare acestor funcțiuni trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate aferente fiecărei parcele rezultate;

- Zone verzi amenajate/grădini;

- Teras acoperite exterioare, pergole, piscine.

Utilizări permise cu condiții:

- Sunt admise echipamente/construcții pentru instalații cu condiția ca acestea să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;

- Locuire colectivă cu condiția elaborării unei documentații de urbanism.

Interdicții definitive:

- Orice alte utilizări față de cele menționate mai sus;

- Apartamentări/dezlipiri ulterioare;

- Activități industriale și/sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;

- Activități care se desfășoară în afara orelor uzuale de functionare si care pot produce disconfort, în special fonic precum: baruri de noapte, cazinouri;

- Activități de depozitare, comerț en-gros;

- Ferme agro- zootehnice, abatoare;

- Anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor, păsărilor;

- Depozite de deșeuri;

**Subzona locuințe colective propusă Lc:**

Definirea zonei funcționale - Locuințe colective, numărul de apartamente se va corela cu L 114/1996 republicată cu modificări și cu necesarul de locuri de parcare.

Funcțiunea dominantă - este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe colective și cu regim de înălțime P, P+M, P+1E, P+1E+M, P+2E.

Funcțiuni adiacente admise ale zonei - sunt cele necesare locuirii, respectiv accese pietonale și carosabile pentru intervenții, rețele tehnico-edilitare.

Utilizări admise:

- Locuințe colective;
- Accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcări. Parcajele se vor rezolva exclusiv pe terenul beneficiarilor;
- Apartamente tip SAD la nivelul parterului, cu acces direct pentru public și locuri de parcare vizitatori;
- Dotările necesare acestor funcțiuni trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate aferente fiecărei parcele rezultate;
- Zone verzi amenajate;
- Spațiu de joacă pentru copii;
- Parcări și spații staționare autovehicule;
- Instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- Terase acoperite exterioare, pergole;
- Locuințe individuale cu maxim 2 apartamente/parcelă;
- Platforme de depozitare deșeuri menajere (împrejmuite).

Utilizări permise cu condiții:

- Sunt admise echipamente/construcții pentru instalații cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Interdicții temporare:

- Nu este cazul

Interdicții definitive:

- Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus;
- Activități industriale și/sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Activități care se desfășoară în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort, în special fonic precum: baruri de noapte, cazinouri;
- Activități de depozitare, comerț en-gros;
- Ferme agro- zootehnice, abatoare;
- Anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor, pasărilor;
- Depozite de deșeuri;
- Stații de întreținere auto.

### **Subzona spații verzi propusă Ve:**

Definirea zonei funcționale - Zonă cu spațiu verde, scuaruri, parcuri cu acces public nelimitat.

Funcțiunea dominantă - este cea de spațiu verde.

Funcțiuni adiacente admise ale zonei - sunt cele precum alei pietonale, rețele tehnico-edilitare.

Utilizări admise:

- Plantații înalte, medii și joase;
- Sistem de alei și platforme destinate circulației pietonale;
- Piste de biciclete;
- Amenajări specifice parcurilor, grădinilor publice, scuarurilor;
- Mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber;
- Grupuri sanitare;
- Pergole, terase exterioare, foișoare;

- Locuri de stat;
- Loc pentru fumat;
- Instalații și amenajări de gospodărire;
- Bazine de retenție;
- Alei circulație;
- Gospodărirea apelor.

Utilizări permise cu condiții:

- Nu este cazul

Interdicții temporare:

- Nu este cazul;

Interdicții definitive:

- Platforme betonate pentru depozitare;
- Platforme betonate pentru parcare;
- Construcții, altele decât cele precizate la "Utilizări admise".

### **Subzona servicii propusă S:**

Definirea zonei funcționale - Activități economice, dotări servicii, unități comerciale.

Funcțiunea dominantă - este cea de dotări servicii și unități comerciale cu caracter urban și semi-urban, zona fiind compusă din spații pentru dotări amplasate izolat sau cuplat și cu regim de înălțime P, P+M, P+1E, P+1 E+M, P+2E.

Funcțiuni adiacente admise ale zonei - comerț, servicii (de ex. cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii etc), administrație (birouri), cultură, culte, învățământ (creșe, grădinițe publice sau private, after-school), sănătate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare, alimentație publică (de ex. cafenele, pizzerii, restaurante) cu un program de funcționare compatibil cu zona rezidențială din proximitate.

Utilizări admise:

- Unități servicii - cabinete medicale, farmacii, birouri, prestări servicii, etc.;
- Instituții publice și administrație;
- Unități comerciale;
- Unități învățământ - gradiniță, creșe, after-school;
- Unități alimentație publică – (cafenele, pizzerii, restaurante) cu un program de funcționare compatibil cu zona rezidențială din proximitate;
- Accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcări. Parcajele se vor rezolva exclusiv pe terenul beneficiarilor;
- Dotările necesare acestor funcțiuni trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate aferente fiecărei parcele rezultate;
- Zone verzi amenajate/grădini;
- Teras acoperite exterioare, pergole.

Utilizări permise cu condiții:

- Sunt admise echipamente/construcții pentru instalații cu condiția sa corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;
- Activități de depozitare, comerț en-gros cu condiția elaborării unei documentații de urbanism.

Interdicții temporare:

- Nu este cazul.

Interdicții definitive:

- Activități industriale și/sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Activități care se desfășoară în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort, în special fonic precum: baruri de noapte, cazinouri, săli de evenimente cu activități nocturne;
- Ferme agro-zootehnice, abatoare;

- Anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor, păsărilor;
- Depozite de deșeuri.

### **Subzona căi de comunicație propusă C:**

Definirea zonei funcționale: zonă destinată circulației auto și pietonale.

Se propune realizarea a 3 Loturi cu destinație de drumuri după cum urmează:

- Lot 35 - Drum propus:

Profilul stradal propus este de 12,00 m. Se va amenaja parte carosabilă cu două benzi de circulație, fiecare de 3,50 m, zona verde 2x1,00 m și trotuare de 2x1,50 m. După realizarea extinderii aceasta se va ceda domeniului public.

- Lot 36 - extindere De 1782:

Se va extinde drumul De 1782 cu o lățime de 5,00 m, care va cuprinde extindere parte carosabilă, zona verde 1x1,00 m și trotuar 1x1,50 m. După realizarea extinderii aceasta se va ceda domeniului public.

- Lot 37 - extindere De 1790/1:

Se va extinde drumul De 1790/1 cu o lățime de 5,00 m, care va cuprinde extindere parte carosabilă, zona verde 1x1,00 m și trotuar 1x1,50 m. După realizarea extinderii aceasta se va ceda domeniului public.

Utilizări admise:

- Căi de comunicație;
- Trotuare;
- Spații verzi de aliniament;
- Piste de ciclism;
- Rețele și instalații necesare echipării edilitare a zonei;

Utilizări permise cu condiții:

- Sunt admise echipamente/construcții pentru instalații cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;

Interdicții temporare:

- Nu este cazul;

Interdicții definitive:

- Construcții, altele decât cele menționate mai sus.

### **2. Procentul de ocupare a terenului:**

Subzona rezidențială propusă Li: POT max = 40%;

Subzona locuințe colective propusă Lc: POT max = 40%;

Subzona spații verzi propusă Ve: POT max = 10%;

Subzona servicii propusă S: POT max = 40%;

Subzona căi de comunicație propusă C: -.

### **3. Coeficientul de utilizare a terenului:**

Subzona rezidențială propusă Li: CUT max = 1,20;

Subzona locuințe colective propusă Lc: CUT max = 1,20;

Subzona spații verzi propusă Ve: CUT max = 0,10;

Subzona servicii propusă S: CUT max = 1,20;

Subzona căi de comunicație propusă C: -.

### **4. Regimul de înălțime:**

Hmax = 20,00 m, conform aviz A.A.C.R. nr. 30203/2413/11.02.2022:

Subzona rezidențială propusă Li: S/D+P+1E+M, Hmax cornișă = 10,00 m, Hmax coamă = 13,00 m;

Subzona locuințe colective propusă Lc: S/D+P+2E, Hmax cornișă = 12,00 m, Hmax coamă = 15,00 m;

Subzona spații verzi propusă Ve: P, Hmax cornișă = 6,00 m, Hmax coamă = 4,00 m;

Subzona servicii propusă S: S/D+P+2E, Hmax cornișă = 12,00 m, Hmax coamă = 15,00 m;

Subzona căi de comunicație propusă C: -.

### **5. Zone verzi:**

Subzona rezidențială propusă Li: min 20% din suprafața terenului;

Subzona locuințe colective propusă Lc: min 20% din suprafața terenului;  
Subzona spații verzi propusă Ve: min 90% din suprafața terenului;  
Subzona servicii propusă S: în funcție de destinația și capacitatea construcției;  
Subzona căi de comunicație propusă C: spații verzi de aliniament.  
Se va planta 1 arbore de talie înaltă la fiecare 200 mp de teren construit.

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 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. 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 prevedea servitute pe drumurile nou create, conform Planșei de Reglementări Urbanistice.

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 MARIȘ CRISTIAN-MIRCEA și MARIȘ LILIANA 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:  
**“ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJĂRI AFERENTE,  
DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE ȘI ACCESE”,**  
**Municipiul Arad, intravilan,**  
**generat de imobilul cu extrasul de carte funciară: C.F. nr. 340125 - Arad,**  
**St = 32.900 mp,**  
**beneficiari: MARIȘ CRISTIAN-MIRCEA și MARIȘ LILIANA**

1. Beneficiari: MARIȘ CRISTIAN-MIRCEA și MARIȘ LILIANA;
2. Elaborator: S.C. BLANK ARCHITECTURE S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Alexandru Nagy Vizitiu, proiect 535/2019;
3. Suprafața totală aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 32.900 mp, teren arabil în intravilan conform PUG Arad, proprietari MARIȘ CRISTIAN-MIRCEA și MARIȘ LILIANA, identificată prin extrasul de carte funciară C.F. nr. 340125 – Arad;

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 30859/14.04.2022, cât și completările solicitate înregistrate cu nr. 41554/20.05.2022, depuse de către beneficiarul menționat mai sus;

- raportul de specialitate nr...../..... și raportul nr. 34930/A5/29.04.2022, întocmite 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. 30859/A5/29.04.2022, 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. 930 din 20 mai 2019, 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 dominantă propusă este zonă rezidențială locuire individuală, locuire colectivă și funcțiuni complementare.

Amplasamentul va fi împărțit în 5 tipuri de subzone majore, respectiv:

- Subzona rezidențială propusă Li, locuințe individuale cu maxim 2 apartamente/parcelă (LOT-urile 2-11 și 24- 33);
- Subzona locuințe colective propusă Lc, locuințe colective (LOT-urile 12-16 și 19-22);

- Subzona spații verzi propusă Ve - zona verde cu rol de culoar ecologic, parcuri, grădini publice marcate distinct, cu acces public nelimitat (LOT 23);
- Subzona servicii propusă S - zona cu dotări servicii, unități comerciale și funcțiuni complementare (LOT-urile 1, 17, 18, 34);
- Subzona căi de comunicație propusă C - drumuri (LOT-urile 35-37).

### **Subzona rezidențială propusă Li:**

Definirea zonei funcționale – Locuințe cu regim redus de înălțime, individuale cu maxim 2 apartamente pe parcelă.

Funcțiunea dominantă - este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe individuale amplasate izolat sau cuplat și cu regim de înălțime P, P+M, P+1E, P+1E+M.

Funcțiuni adiacente admise ale zonei - sunt cele necesare locuirii, respectiv accese pietonale și carosabile pentru intervenții, rețele tehnico-edilitare.

Utilizări admise:

- Locuințe individuale cu maxim 2 unități locative/parcelă, cu densitate mică
- Accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcuri. Parcajele se vor rezolva exclusiv pe terenul beneficiarilor;
- Garaje, carporturi, anexe gospodărești. Acestea vor fi construcții secundare
- Dotările necesare acestor funcțiuni trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate aferente fiecărei parcele rezultate;
- Zone verzi amenajate/grădini;
- Terase acoperite exterioare, pergole, piscine.

Utilizări permise cu condiții:

- Sunt admise echipamente/construcții pentru instalații cu condiția ca acestea să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;
- Locuire colectivă cu condiția elaborării unei documentații de urbanism.

Interdicții definitive:

- Orice alte utilizări față de cele menționate mai sus;
- Apartamentări/dezlipiri ulterioare;
- Activități industriale și/sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Activități care se desfășoară în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort, în special fonic precum: baruri de noapte, cazinouri;
- Activități de depozitare, comerț en-gros;
- Firme agro- zootehnice, abatoare;
- Anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor, păsărilor;
- Depozite de deșeuri;

### **Subzona locuințe colective propusă Lc:**

Definirea zonei funcționale - Locuințe colective, numărul de apartamente se va corela cu L 114/1996 republicată cu modificări și cu necesarul de locuri de parcare.

Funcțiunea dominantă - este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe colective și cu regim de înălțime P, P+M, P+1E, P+1E+M, P+2E.

Funcțiuni adiacente admise ale zonei - sunt cele necesare locuirii, respectiv accese pietonale și carosabile pentru intervenții, rețele tehnico-edilitare.

Utilizări admise:

- Locuințe colective;
- Accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcuri. Parcajele se vor rezolva exclusiv pe terenul beneficiarilor;
- Apartamente tip SAD la nivelul parterului, cu acces direct pentru public și locuri de parcare vizitatori;



- Dotările necesare acestor funcțiuni trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate aferente fiecărei parcele rezultate;
- Zone verzi amenajate;
- Spațiu de joacă pentru copii;
- Parcări și spații staționare autovehicule;
- Instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- Terasse acoperite exterioare, pergole;
- Locuințe individuale cu maxim 2 apartamente/parcelă;
- Platforme de depozitare deșeuri menajere (împrejmuite).

Utilizări permise cu condiții:

- Sunt admise echipamente/construcții pentru instalații cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Interdicții temporare:

- Nu este cazul

Interdicții definitive:

- Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus;
- Activități industriale și/sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Activități care se desfășoară în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort, în special fonic precum: baruri de noapte, cazinouri;
- Activități de depozitare, comerț en-gros;
- Firme agro- zootehnice, abatoare;
- Anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor, pasărilor;
- Depozite de deșeuri;
- Stații de întreținere auto.

### **Subzona spații verzi propusă Ve:**

Definirea zonei funcționale - Zonă cu spațiu verde, scuaruri, parcuri cu acces public nelimitat.

Funcțiunea dominantă - este cea de spațiu verde.

Funcțiuni adiacente admise ale zonei - sunt cele precum alei pietonale, rețele tehnico-edilitare.

Utilizări admise:

- Plantații înalte, medii și joase;
- Sistem de alei și platforme destinate circulației pietonale;
- Piste de biciclete;
- Amenajări specifice parcurilor, grădinilor publice, scuarurilor;
- Mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber;
- Grupuri sanitare;
- Pergole, terase exterioare, foișoare;
- Locuri de stat;
- Loc pentru fumat;
- Instalații și amenajări de gospodărire;
- Bazine de retenție;
- Alei circulație;
- Gospodărirea apelor.

Utilizări permise cu condiții:

- Nu este cazul

Interdicții temporare:

- Nu este cazul;

Interdicții definitive:

- Platforme betonate pentru depozitare;
- Platforme betonate pentru parcare;
- Construcții, altele decât cele precizate la "Utilizări admise".

### **Subzona servicii propusă S:**

Definirea zonei funcționale - Activități economice, dotări servicii, unități comerciale.

Funcțiunea dominantă - este cea de dotări servicii și unități comerciale cu caracter urban și semi-urban, zona fiind compusă din spații pentru dotări amplasate izolat sau cuplat și cu regim de înălțime P, P+M, P+1E, P+1 E+M, P+2E.

Funcțiuni adiacente admise ale zonei - comerț, servicii (de ex. cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii etc), administrație (birouri), cultură, culte, învățământ (creșe, grădinițe publice sau private, after-school), sănătate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare, alimentație publică (de ex. cafenele, pizzerii, restaurante) cu un program de funcționare compatibil cu zona rezidențială din proximitate.

#### Utilizări admise:

- Unități servicii - cabinete medicale, farmacii, birouri, prestări servicii, etc.;
- Instituții publice și administrație;
- Unități comerciale;
- Unități învățământ - gradiniță, creșe, after-school;
- Unități alimentație publică – (cafenele, pizzerii, restaurante) cu un program de funcționare compatibil cu zona rezidențială din proximitate;
- Accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcări. Parcajele se vor rezolva exclusiv pe terenul beneficiarilor;
- Dotările necesare acestor funcțiuni trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate aferente fiecărei parcele rezultate;
- Zone verzi amenajate/grădini;
- Terase acoperite exterioare, pergole.

#### Utilizări permise cu condiții:

- Sunt admise echipamente/construcții pentru instalații cu condiția sa corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;
- Activități de depozitare, comerț en-gros cu condiția elaborării unei documentații de urbanism.

#### Interdicții temporare:

- Nu este cazul.

#### Interdicții definitive:

- Activități industriale și/sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Activități care se desfășoară în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort, în special fonic precum: baruri de noapte, cazinouri, săli de evenimente cu activități nocturne;
- Ferme agro-zootehnice, abatoare;
- Anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor, păsărilor;
- Depozite de deșeuri.

### **Subzona căi de comunicație propusă C:**

Definirea zonei funcționale: zonă destinată circulației auto și pietonale.

Se propune realizarea a 3 Loturi cu destinație de drumuri după cum urmează:

-Lot 35 - Drum propus:

Profilul stradal propus este de 12,00 m. Se va amenaja parte carosabilă cu două benzi de circulație, fiecare de 3,50 m, zona verde 2x1,00 m și trotuare de 2x1,50 m. După realizarea extinderii aceasta se va ceda domeniului public.

-Lot 36 - extindere De 1782:

Se va extinde drumul De 1782 cu o lățime de 5,00 m, care va cuprinde extindere parte carosabilă, zona verde 1x1,00 m și trotuar 1x1,50 m. După realizarea extinderii aceasta se va ceda domeniului public.

-Lot 37 - extindere De 1790/1:

Se va extinde drumul De 1790/1 cu o lățime de 5,00 m, care va cuprinde extindere parte carosabilă, zona verde 1x1,00 m și trotuar 1x1,50 m. După realizarea extinderii aceasta se va ceda domeniului public.

Utilizări admise:

- Căi de comunicație;
- Trotuare;
- Spații verzi de aliniament;
- Piste de ciclism;
- Rețele și instalații necesare echipării edilitare a zonei;

Utilizări permise cu condiții:

- Sunt admise echipamente/construcții pentru instalații cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;

Interdicții temporare:

- Nu este cazul;

Interdicții definitive:

- Construcții, altele decât cele menționate mai sus.

## 2. Procentul de ocupare a terenului:

- Subzona rezidențială propusă Li: POT max = 40%;
- Subzona locuințe colective propusă Lc: POT max = 40%;
- Subzona spații verzi propusă Ve: POT max = 10%;
- Subzona servicii propusă S: POT max = 40%;
- Subzona căi de comunicație propusă C: -.

## 3. Coeficientul de utilizare a terenului:

- Subzona rezidențială propusă Li: CUT max = 1,20;
- Subzona locuințe colective propusă Lc: CUT max = 1,20;
- Subzona spații verzi propusă Ve: CUT max = 0,10;
- Subzona servicii propusă S: CUT max = 1,20;
- Subzona căi de comunicație propusă C: -.

## 4. Regimul de înălțime:

Hmax = 20,00 m, conform aviz A.A.C.R. nr. 30203/2413/11.02.2022:

- Subzona rezidențială propusă Li: S/D+P+1E+M, Hmax cornișă = 10,00 m, Hmax coamă = 13,00 m;
- Subzona locuințe colective propusă Lc: S/D+P+2E, Hmax cornișă = 12,00 m, Hmax coamă = 15,00 m;
- Subzona spații verzi propusă Ve: P, Hmax cornișă = 6,00 m, Hmax coamă = 4,00 m;
- Subzona servicii propusă S: S/D+P+2E, Hmax cornișă = 12,00 m, Hmax coamă = 15,00 m;
- Subzona căi de comunicație propusă C: -.

## 5. Zone verzi:

- Subzona rezidențială propusă Li: min 20% din suprafața terenului;
- Subzona locuințe colective propusă Lc: min 20% din suprafața terenului;
- Subzona spații verzi propusă Ve: min 90% din suprafața terenului;
- Subzona servicii propusă S: în funcție de destinația și capacitatea construcției;
- Subzona căi de comunicație propusă C: spații verzi de aliniament.

Se va planta 1 arbore de talie înaltă la fiecare 200 mp de teren construit.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal **“ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJĂRI AFERENTE, DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE ȘI ACCESE”**, Municipiul Arad, intravilan, generat de imobilul cu extrasul de carte funciară: C.F. nr. 340125 - Arad, St = 32.900 mp, beneficiari: MARIȘ CRISTIAN-MIRCEA și MARIȘ LILIANA îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

**P R I M A R**  
**Călin Bibarț**

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente  
Red/Verif. L.F./S.D.

Cod:PMA-S4-01

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD**  
**ARHITECT-ŞEF**  
**DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ**  
**SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE**  
Nr.....din.....

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea documentației de urbanism

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

**“ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJĂRI AFERENTE,  
DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE ȘI ACCESE”,**

**Municipiul Arad, intravilan,**

**generat de imobilul cu extrasul de carte funciară: C.F. nr. 340125 - Arad,**

**St = 32.900 mp,**

**beneficiari: MARIȘ CRISTIAN-MIRCEA și MARIȘ LILIANA**

1. Beneficiari: MARIȘ CRISTIAN-MIRCEA și MARIȘ LILIANA;

2. Elaborator: S.C. BLANK ARCHITECTURE S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Alexandru Nagy Vizitiu, proiect 535/2019;

#### **Încadrarea în localitate**

Incinta reglementată este situată în teritoriul administrativ al municipiului Arad, în partea de nord a Cartierului Grădiște, în intravilan, în partea de vest a străzii Privighetoarei.

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

Suprafața totală aferentă lotului reglementat prin prezentul P.U.Z. este de 32.900 mp, teren arabil în intravilan conform PUG Arad, proprietari MARIȘ CRISTIAN-MIRCEA și MARIȘ LILIANA, identificată prin extrasul de carte funciară C.F. nr. 340125 – Arad;

#### **Situația existentă**

Parcela cu extrasul C.F. nr. 340125 – Arad are categoria de folosință teren arabil în intravilan și se găsește în UTR 55. Conform prevederilor PUG Arad, terenul amplasamentului este supus interdicției de construire până la elaborarea PUZ/PUD.

Funcțiunea dominantă a zonei: funcțiunea de locuire – zonă rezidențială.

Funcțiuni complementare admise ale zonei: spații comerciale și prestări servicii.

Vecinătăți:

-la nord: teren arabil, C.F. 340131 - Arad;

-la est: De 1782 și terenuri arabile;

-la vest: De 1790/1 și terenuri arabile;

-la sud: teren arabil, C.F. 340115 - Arad.

#### **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 dominantă propusă este zonă rezidențială locuire individuală, locuire colectivă și funcțiuni complementare.

Amplasamentul va fi împărțit în 5 tipuri de subzone majore, respectiv:

- Subzona rezidențială propusă Li, locuințe individuale cu maxim 2 apartamente/parcelă (LOT-urile 2-11 și 24- 33);
- Subzona locuințe colective propusă Lc, locuințe colective (LOT-urile 12-16 și 19-22);
- Subzona spații verzi propusă Ve - zona verde cu rol de culoar ecologic, parcuri, grădini publice marcate distinct, cu acces public nelimitat (LOT 23);
- Subzona servicii propusă S - zona cu dotări servicii, unități comerciale și funcțiuni complementare (LOT-urile 1, 17, 18, 34);
- Subzona căi de comunicație propusă C - drumuri (LOT-urile 35-37).

### **Subzona rezidențială propusă Li:**

Definirea zonei funcționale – Locuințe cu regim redus de înălțime, individuale cu maxim 2 apartamente pe parcelă.

Funcțiunea dominantă - este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe individuale amplasate izolat sau cuplat și cu regim de înălțime P, P+M, P+1E, P+1E+M.

Funcțiuni adiacente admise ale zonei - sunt cele necesare locuirii, respectiv accese pietonale și carosabile pentru intervenții, rețele tehnico-edilitare.

Utilizări admise:

- Locuințe individuale cu maxim 2 unități locative/parcelă, cu densitate mică
- Accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcuri. Parcajele se vor rezolva exclusiv pe terenul beneficiarilor;
- Garaje, carporturi, anexe gospodărești. Acestea vor fi construcții secundare
- Dotările necesare acestor funcțiuni trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate aferente fiecărei parcele rezultate;
- Zone verzi amenajate/grădini;
- Terase acoperite exterioare, pergole, piscine.

Utilizări permise cu condiții:

- Sunt admise echipamente/construcții pentru instalații cu condiția ca acestea să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;
- Locuire colectivă cu condiția elaborării unei documentații de urbanism.

Interdicții definitive:

- Orice alte utilizări față de cele menționate mai sus;
- Apartamentări/dezlipiri ulterioare;
- Activități industriale și/sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Activități care se desfășoară în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort, în special fonic precum: baruri de noapte, cazinouri;
- Activități de depozitare, comerț en-gros;
- Ferme agro- zootehnice, abatoare;
- Anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor, păsărilor;
- Depozite de deșeuri;

### **Subzona locuințe colective propusă Lc:**

Definirea zonei funcționale - Locuințe colective, numărul de apartamente se va corela cu L 114/1996 republicată cu modificări și cu necesarul de locuri de parcare.

Funcțiunea dominantă - este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe colective și cu regim de înălțime P, P+M, P+1E, P+1E+M, P+2E.

Funcțiuni adiacente admise ale zonei - sunt cele necesare locuirii, respectiv accese pietonale și carosabile pentru intervenții, rețele tehnico-edilitare.

Utilizări admise:

- Locuințe colective;

- Accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcări. Parcajele se vor rezolva exclusiv pe terenul beneficiarilor;
- Apartamente tip SAD la nivelul parterului, cu acces direct pentru public și locuri de parcare vizitatori;
- Dotările necesare acestor funcțiuni trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate aferente fiecărei parcele rezultate;
- Zone verzi amenajate;
- Spațiu de joacă pentru copii;
- Parcări și spații staționare autovehicule;
- Instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- Terase acoperite exterioare, pergole;
- Locuințe individuale cu maxim 2 apartamente/parcelă;
- Platforme de depozitare deșeuri menajere (împrejmuite).

**Utilizări permise cu condiții:**

- Sunt admise echipamente/construcții pentru instalații cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

**Interdicții temporare:**

- Nu este cazul

**Interdicții definitive:**

- Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus;
- Activități industriale și/sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Activități care se desfășoară în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort, în special fonic precum: baruri de noapte, cazinouri;
- Activități de depozitare, comerț en-gros;
- Firme agro- zootehnice, abatoare;
- Anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor, pasărilor;
- Depozite de deșeuri;
- Stații de întreținere auto.

**Subzona spații verzi propusă Ve:**

- Definierea zonei funcționale - Zonă cu spațiu verde, scuaruri, parcuri cu acces public nelimitat.
- Funcțiunea dominantă - este cea de spațiu verde.
- Funcțiuni adiacente admise ale zonei - sunt cele precum alei pietonale, rețele tehnico-edilitare.

**Utilizări admise:**

- Plantații înalte, medii și joase;
- Sistem de alei și platforme destinate circulației pietonale;
- Piste de biciclete;
- Amenajări specifice parcurilor, grădinilor publice, scuarurilor;
- Mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber;
- Grupuri sanitare;
- Pergole, terase exterioare, foișoare;
- Locuri de stat;
- Loc pentru fumat;
- Instalații și amenajări de gospodărire;
- Bazine de retenție;
- Alei circulație;
- Gospodărirea apelor.

**Utilizări permise cu condiții:**

- Nu este cazul

**Interdicții temporare:**

-Nu este cazul;

Interdicții definitive:

- Platforme betonate pentru depozitare;
- Platforme betonate pentru parcare;
- Construcții, altele decât cele precizate la "Utilizări admise".

### **Subzona servicii propusă S:**

Definirea zonei funcționale - Activități economice, dotări servicii, unități comerciale.

Funcțiunea dominantă - este cea de dotări servicii și unități comerciale cu caracter urban și semi-urban, zona fiind compusă din spații pentru dotări amplasate izolat sau cuplat și cu regim de înălțime P, P+M, P+1E, P+1 E+M, P+2E.

Funcțiuni adiacente admise ale zonei - comerț, servicii (de ex. cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii etc), administrație (birouri), cultură, culte, învățământ (creșe, grădinițe publice sau private, after-school), sănătate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare, alimentație publică (de ex. cafenele, pizzerii, restaurante) cu un program de funcționare compatibil cu zona rezidențială din proximitate.

Utilizări admise:

- Unități servicii - cabinete medicale, farmacii, birouri, prestări servicii, etc.;
- Instituții publice și administrație;
- Unități comerciale;
- Unități învățământ - gradiniță, creșe, after-school;
- Unități alimentație publică – (cafenele, pizzerii, restaurante) cu un program de funcționare compatibil cu zona rezidențială din proximitate;
- Accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcări. Parcajele se vor rezolva exclusiv pe terenul beneficiarilor;
- Dotările necesare acestor funcțiuni trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate aferente fiecărei parcele rezultate;
- Zone verzi amenajate/grădini;
- Terase acoperite exterioare, pergole.

Utilizări permise cu condiții:

- Sunt admise echipamente/construcții pentru instalații cu condiția sa corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;
- Activități de depozitare, comerț en-gros cu condiția elaborării unei documentații de urbanism.

Interdicții temporare:

- Nu este cazul.

Interdicții definitive:

- Activități industriale și/sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Activități care se desfășoară în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort, în special fonic precum: baruri de noapte, cazinouri, săli de evenimente cu activități nocturne;
- Ferme agro-zootehnice, abatoare;
- Anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor, păsărilor;
- Depozite de deșeuri.

### **Subzona căi de comunicație propusă C:**

Definirea zonei funcționale: zonă destinată circulației auto și pietonale.

Se propune realizarea a 3 Loturi cu destinație de drumuri după cum urmează:



-Lot 35 - Drum propus:

Profilul stradal propus este de 12,00 m. Se va amenaja parte carosabilă cu două benzi de circulație, fiecare de 3,50 m, zona verde 2x1,00 m și trotuare de 2x1,50 m. După realizarea extinderii aceasta se va ceda domeniului public.

-Lot 36 - extindere De 1782:

Se va extinde drumul De 1782 cu o lățime de 5,00 m, care va cuprinde extindere parte carosabilă, zona verde 1x1,00 m și trotuar 1x1,50 m. După realizarea extinderii aceasta se va ceda domeniului public.

-Lot 37 - extindere De 1790/1:

Se va extinde drumul De 1790/1 cu o lățime de 5,00 m, care va cuprinde extindere parte carosabilă, zona verde 1x1,00 m și trotuar 1x1,50 m. După realizarea extinderii aceasta se va ceda domeniului public.

Utilizări admise:

-Căi de comunicație;

-Trotuare;

-Spații verzi de aliniament;

-Piste de ciclism;

-Rețele și instalații necesare echipării edilitare a zonei;

Utilizări permise cu condiții:

-Sunt admise echipamente/construcții pentru instalații cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;

Interdicții temporare:

-Nu este cazul;

Interdicții definitive:

-Construcții, altele decât cele menționate mai sus.

## 2. Procentul de ocupare a terenului:

Subzona rezidențială propusă Li: POT max = 40%;

Subzona locuințe colective propusă Lc: POT max = 40%;

Subzona spații verzi propusă Ve: POT max = 10%;

Subzona servicii propusă S: POT max = 40%;

Subzona căi de comunicație propusă C: -.

## 3. Coeficientul de utilizare a terenului:

Subzona rezidențială propusă Li: CUT max = 1,20;

Subzona locuințe colective propusă Lc: CUT max = 1,20;

Subzona spații verzi propusă Ve: CUT max = 0,10;

Subzona servicii propusă S: CUT max = 1,20;

Subzona căi de comunicație propusă C: -.

## 4. Regimul de înălțime:

Hmax = 20,00 m, conform aviz A.A.C.R. nr. 30203/2413/11.02.2022:

Subzona rezidențială propusă Li: S/D+P+1E+M, Hmax cornișă = 10,00 m, Hmax coamă = 13,00 m;

Subzona locuințe colective propusă Lc: S/D+P+2E, Hmax cornișă = 12,00 m, Hmax coamă = 15,00 m;

Subzona spații verzi propusă Ve: P, Hmax cornișă = 6,00 m, Hmax coamă = 4,00 m;

Subzona servicii propusă S: S/D+P+2E, Hmax cornișă = 12,00 m, Hmax coamă = 15,00 m;

Subzona căi de comunicație propusă C: -.

## 5. Zone verzi:

Subzona rezidențială propusă Li: min 20% din suprafața terenului;

Subzona locuințe colective propusă Lc: min 20% din suprafața terenului;

Subzona spații verzi propusă Ve: min 90% din suprafața terenului;

Subzona servicii propusă S: în funcție de destinația și capacitatea construcției;

Subzona căi de comunicație propusă C: spații verzi de aliniament.

Se va planta 1 arbore de talie înaltă la fiecare 200 mp de teren construit.

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

### **Subzona rezidențială propusă Li:**

Amplasarea față de drumurile publice:

Clădirile principale se vor amplasa la:

Loturile 2-11:

-nord: 5,00 m față de frontul stradal continuu;

-sud: minim 10,00 m;

-est: pe limita de proprietate cu obținerea acordului proprietarului vecin sau minim 2,00 m;

-vest: pe limita de proprietate cu obținerea acordului proprietarului vecin sau minim 2,00 m;

Este obligatorie asigurarea unei distanțe de minim 3,50 m față de o limită laterală a parcelei;

Este interzisă amplasarea unei clădiri la o distanța mai mica de 3,50 m față de una din limitele de proprietate stânga/dreapta;

Loturile 24-33:

-sud: 5,00 m față de frontul stradal continuu;

-nord: minim 10,00 m;

est: pe limita de proprietate cu obținerea acordului proprietarului vecin sau minim 2,00 m;

-vest: pe limita de proprietate cu obținerea acordului proprietarului vecin sau minim 2,00 m;

Este obligatorie asigurarea unei distanțe de minim 3,50 m față de o limită laterală a parcelei;

Este interzisă amplasarea unei clădiri la o distanța mai mica de 3,50 m față de una din limitele de proprietate stânga/dreapta;

Se pot amplasa carporturi la o distanța mai mică decât cea prevăzută mai sus, fără sa depășească 3,00 m înălțime la cornișă și cu respectarea prevederilor Codului Civil.

Amplasare în interiorul parcelei:

Clădirile principale se vor amplasa la:

Loturile 2-11:

-nord: 5,00 m față frontul stradal continuu;

-sud: minim 10,00m;

-est: pe limita de proprietate cu obținerea acordului proprietarului vecin sau minim 2,00 m;

-vest: pe limita de proprietate cu obținerea acordului proprietarului vecin sau minim 2,00 m;

Este obligatorie asigurarea unei distanțe de minim 3,50 m față de o limită laterală a parcelei;

Este interzisă amplasarea unei clădiri la o distanța mai mica de 3,50 m față de una din limitele de proprietate stânga/dreapta;

Loturile 24-33:

-sud: 5,00 m față de frontul stradal continuu;

-nord: minim 10,00 m;

-est: pe limita de proprietate cu obținerea acordului proprietarului vecin sau minim 2,00 m;

-vest: pe limita de proprietate cu obținerea acordului proprietarului vecin sau minim 2,00 m.

### **Subzona locuințe colective propusă Lc:**

Amplasarea față de drumurile publice:

Clădirile principale se vor amplasa la:

Loturile 12-16:

-nord: 5,00 m față de frontul stradal continuu;

Loturile 19-22;

-sud: 5,00 m față de frontul stradal continuu;

Este interzisă amplasarea de construcții principale la distanțe mai mici fata de cele prevăzute În prezentul capitol.

Amplasare în interiorul parcelei:

Clădirile principale se vor amplasa la:

Loturile 12-16:

-nord: 5,00 m față de frontul stradal continuu;

-sud: minim 10,00 m;

-est: pe limita de proprietate cu obținerea acordului proprietarului vecin sau minim 2,00 m;

-vest: pe limita de proprietate cu obținerea acordului proprietarului vecin sau minim 2,00 m;

Este obligatorie asigurarea unei distanțe de minim 3,50 m față de o limită laterală a parcelei.  
Este interzisă amplasarea unei clădiri la o distanță mai mică de 3,50 m față de una din limitele de proprietate stânga/dreapta.

Loturile 19-22:

-sud: 5,00 m față de frontul stradal continuu;

-nord: minim 10,00 m;

-est: pe limita de proprietate cu obținerea acordului proprietarului vecin sau minim 2,00 m;

-vest: pe limita de proprietate cu obținerea acordului proprietarului vecin sau minim 2,00 m;

Este obligatorie asigurarea unei distanțe de minim 3,50 m față de o limită laterală a parcelei;

Este interzisă amplasarea unei clădiri la o distanță mai mică de 3,50 m față de una din limitele de proprietate stânga/dreapta.

### **Subzona spații verzi propusă Ve:-.**

#### **Subzona servicii propusă S:**

Amplasarea față de drumurile publice:

Clădirile principale se vor amplasa la:

Loturile 1 , 17:

-nord: 5,00 m față de frontul stradal continuu;

Loturile 18, 34:

-sud: 5,00 m față de frontul stradal continuu;

Se pot amplasa carporturi la o distanță mai mică decât cea prevăzută mai sus, fără să depășească 3,00 m înălțime la cornișă și cu respectarea Codului Civil;

Amplasare în interiorul parcelei:

Clădirile principale se vor amplasa la:

Lotul 1:

-nord: 5,00 m față de frontul stradal continuu;

-sud: minim 10,00 m;

-est: 5,00 m față de frontul stradal continuu;

-vest: pe limita de proprietate cu obținerea acordului proprietarului vecin sau minim 2,00 m;

Este obligatorie asigurarea unei distanțe de minim 3,50 m față de o limită laterală a parcelei;

Este interzisă amplasarea unei clădiri la o distanță mai mică de 3,50 m față de una din limitele de proprietate stânga/dreapta.

Lotul 17:

-nord: 5,00 m față de frontul stradal continuu;

-sud: minim 10,00 m;

-est: pe limita de proprietate cu obținerea acordului proprietarului vecin sau minim 2,00 m;

-vest: 5,00 m față de frontul stradal continuu;

Este obligatorie asigurarea unei distanțe de minim 3,50 m față de o limită laterală a parcelei;

Este interzisă amplasarea unei clădiri la o distanță mai mică de 3,50 m față de una din limitele de proprietate stânga/dreapta;

Lotul 18:

-sud: 5,00 m față de frontul stradal continuu;

-nord: minim 10,00 m;

-est: 5,00 m față de frontul stradal continuu;

-vest: pe limita de proprietate cu obținerea acordului proprietarului vecin sau minim 2,00 m;

Este obligatorie asigurarea unei distanțe de minim 3,50 m față de o limită laterală a parcelei;

Este interzisă amplasarea unei clădiri la o distanță mai mică de 3,50 m față de una din limitele de proprietate stânga/dreapta;

Lotul 34:

-sud: 5,00 m față de frontul stradal continuu;

-nord: minim 10,00 m;

-est: pe limita de proprietate cu obținerea acordului proprietarului vecin sau minim 2,00 m;

-vest: 5,00 m față de frontul stradal continuu;

Este obligatorie asigurarea unei distanțe de minim 3,50 m față de o limită laterală a parcelei;

Este interzisă amplasarea unei clădiri la o distanță mai mică de 3,50 m față de una din limitele de proprietate stânga/dreapta;

#### **Subzona căi de comunicație propusă C: -.**

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, iar în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

#### **Circulația:**

Dimensiunile acceselor și drumurilor, cât și a drumurilor executate în 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. 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 prevedea servitute pe drumurile nou create, conform Planșei de Reglementări Urbanistice.

Accesul se face din drumul de exploatare existent De 1782, neasfaltat care face legătura cu strada Ștefan Ludwig Roth, propus spre modernizare și extindere. Drumul existent (cu o lățime de 5,00 m în prezent) se va lărgi, moderniza și va avea un prospect stradal de 12,00 m, cu carosabil 7,00 m, sens dublu. Totodată se va crea o rețea de străzi noi cu 2 benzi de circulație de câte 3,50 m pe fiecare sens, 2 benzi de spațiu verde de aliniament de câte 1,00 m fiecare și 2 trotuare de câte 1,50 m fiecare.

#### **Parcări:**

Locurile de parcare se vor amenaja pe parcele, cu dale înierbate. 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:**

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.

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.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 930 din 20 mai 2019, 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	08310350/06.07.2021	19.05.2022
2	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	19095/16.22.2021	-
3	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile	625 718/16.07.2021	-

	Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.		
4	Inspectoratul pentru Situații de Urgență ”Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	625 719/17.07.2021	-
5	Direcția de Sănătate Publică a Jud. Arad	233/21.09.2021	-
6	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	13150/07.07.2021	-
7	O.C.P.I. Arad	PV 388/2020	-
8	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	30203/213/11.02.2022	11.02.2023
9	Delgaz Grid S.A.	213088537/16.06.2021	16.06.2022
10	A.N.I.F.	137/19.06.2021	-
11	S.C. Telekom Romania Communications S.A.	98/02.07.2021	-
12	P.M. Arad – Comisia de eliberare a autorizației de acces la drumul public	51499/Z1/07.07.2021	-
13	Declarații notariale – Încheieri de autentificare	3796/23.09.2021 3929/01.10.2021	- -

Documentația de urbanism a fost analizată în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 03.05.2022. 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**

**Director executiv,  
Arh. Sandra Dinulescu**

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef Serviciu	ing. Claudia Handrea		24.05.2022
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		23.05.2022

**VIZA JURIDICA  
Liliana Pașcalău**

ROMÂNIA  
Județul Arad  
Primăria Municipiului Arad  
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către MARIŞ CRISTIAN-MIRCEA și MARIŞ LILIANA, mun. Arad, str. Călărașilor, bl. Z3, sc. B, ap. 5, jud. Arad, înregistrată cu nr. 30359/14.04.2022, cât și a completărilor solicitate depuse cu nr. 41554/20.05.2022, 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:  
**“ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJĂRI AFERENTE,  
DOTĂRI TEHNICO-EDILITARE ȘI ACCESE”**,  
**Municipiul Arad, intravilan,**  
**generat de imobilul cu extrasul de carte funciară: C.F. nr. 340125 - Arad,**  
**St = 32.900 mp,**  
**beneficiari: MARIŞ CRISTIAN-MIRCEA și MARIŞ LILIANA**

**Inițiatori:** MARIŞ CRISTIAN-MIRCEA și MARIŞ LILIANA;

**Proiectant:** S.C. BLANK ARCHITECTURE S.R.L.;

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** arh. Alexandru Nagy Vizitiu, proiect 535/2019;

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

#### **Încadrarea în localitate**

Incinta reglementată este situată în teritoriul administrativ al municipiului Arad, în partea de nord a Cartierului Grădiște, în intravilan, în partea de vest a străzii Privighetoarei.

Vecinătăți:

- la nord: teren arabil, C.F. 340131 - Arad;
- la est: De 1782 și terenuri arabile;
- la vest: De 1790/1 și terenuri arabile;
- la sud: teren arabil, C.F. 340115 - Arad.

Zona studiată are o suprafață de 107.965 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 dominantă propusă este zonă rezidențială locuire individuală, locuire colectivă și funcțiuni complementare.

Amplasamentul va fi împărțit în 5 tipuri de subzone majore, respectiv:

- Subzona rezidențială propusă Li, locuințe individuale cu maxim 2 apartamente/parcelă (LOT-urile 2-11 și 24- 33);
- Subzona locuințe colective propusă Lc, locuințe colective (LOT-urile 12-16 și 19-22);
- Subzona spații verzi propusă Ve - zona verde cu rol de culoar ecologic, parcuri, grădini publice marcate distinct, cu acces public nelimitat (LOT 23);
- Subzona servicii propusă S - zona cu dotări servicii, unități comerciale și funcțiuni complementare (LOT-urile 1, 17, 18, 34);
- Subzona căi de comunicație propusă C - drumuri (LOT-urile 35-37).

### **Subzona rezidențială propusă Li:**

Definirea zonei funcționale – Locuințe cu regim redus de înălțime, individuale cu maxim 2 apartamente pe parcelă.

Funcțiunea dominantă - este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe individuale amplasate izolat sau cuplat și cu regim de înălțime P, P+M, P+1E, P+1E+M.

Funcțiuni adiacente admise ale zonei - sunt cele necesare locuirii, respectiv accese pietonale și carosabile pentru intervenții, rețele tehnico-edilitare.

Utilizări admise:

- Locuințe individuale cu maxim 2 unități locative/parcelă, cu densitate mică
- Accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcuri. Parcajele se vor rezolva exclusiv pe terenul beneficiarilor;
- Garaje, carporturi, anexe gospodărești. Acestea vor fi construcții secundare
- Dotările necesare acestor funcțiuni trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate aferente fiecărei parcele rezultate;
- Zone verzi amenajate/grădini;
- Teras acoperite exterioare, pergole, piscine.

Utilizări permise cu condiții:

- Sunt admise echipamente/construcții pentru instalații cu condiția ca acestea să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;
- Locuire colectivă cu condiția elaborării unei documentații de urbanism.

Interdicții definitive:

- Orice alte utilizări față de cele menționate mai sus;
- Apartamentări/dezlipiri ulterioare;
- Activități industriale și/sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Activități care se desfășoară în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort, în special fonic precum: baruri de noapte, cazinouri;
- Activități de depozitare, comerț en-gros;
- Firme agro- zootehnice, abatoare;
- Anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor, păsărilor;
- Depozite de deșeuri;

### **Subzona locuințe colective propusă Lc:**

Definirea zonei funcționale - Locuințe colective, numărul de apartamente se va corela cu L 114/1996 republicată cu modificări și cu necesarul de locuri de parcare.

Funcțiunea dominantă - este cea rezidențială, zona fiind compusă din locuințe colective și cu regim de înălțime P, P+M, P+1E, P+1E+M, P+2E.

Funcțiuni adiacente admise ale zonei - sunt cele necesare locuirii, respectiv accese pietonale și carosabile pentru intervenții, rețele tehnico-edilitare.

Utilizări admise:

- Locuințe colective;
- Accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcuri. Parcajele se vor rezolva exclusiv pe terenul beneficiarilor;
- Apartamente tip SAD la nivelul parterului, cu acces direct pentru public și locuri de parcare vizitatori;
- Dotările necesare acestor funcțiuni trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate aferente fiecărei parcele rezultate;
- Zone verzi amenajate;
- Spațiu de joacă pentru copii;
- Parcuri și spații staționare autovehicule;

- Instalații tehnico-edilitare necesare zonei;
- Terase acoperite exterioare, pergole;
- Locuințe individuale cu maxim 2 apartamente/parcelă;
- Platforme de depozitare deșeuri menajere (împrejmuite).

Utilizări permise cu condiții:

- Sunt admise echipamente/construcții pentru instalații cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător.

Interdicții temporare:

- Nu este cazul

Interdicții definitive:

- Orice alte utilizări decât cele menționate mai sus;
- Activități industriale și/sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Activități care se desfășoară în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort, în special fonic precum: baruri de noapte, cazinouri;
- Activități de depozitare, comerț en-gros;
- Ferme agro- zootehnice, abatoare;
- Anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor, pasărilor;
- Depozite de deșeuri;
- Stații de întreținere auto.

### **Subzona spații verzi propusă Ve:**

Definirea zonei funcționale - Zonă cu spațiu verde, scuaruri, parcuri cu acces public nelimitat.

Funcțiunea dominantă - este cea de spațiu verde.

Funcțiuni adiacente admise ale zonei - sunt cele precum alei pietonale, rețele tehnico-edilitare.

Utilizări admise:

- Plantații înalte, medii și joase;
- Sistem de alei și platforme destinate circulației pietonale;
- Piste de biciclete;
- Amenajări specifice parcurilor, grădinilor publice, scuarurilor;
- Mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber;
- Grupuri sanitare;
- Pergole, terase exterioare, foișoare;
- Locuri de stat;
- Loc pentru fumat;
- Instalații și amenajări de gospodărire;
- Bazine de retenție;
- Alei circulație;
- Gospodărirea apelor.

Utilizări permise cu condiții:

- Nu este cazul

Interdicții temporare:

- Nu este cazul;

Interdicții definitive:

- Platforme betonate pentru depozitare;
- Platforme betonate pentru parcare;
- Construcții, altele decât cele precizate la "Utilizări admise".

### **Subzona servicii propusă S:**

Definirea zonei funcționale - Activități economice, dotări servicii, unități comerciale.



Funcțiunea dominantă - este cea de dotări servicii și unități comerciale cu caracter urban și semi-urban, zona fiind compusă din spații pentru dotări amplasate izolat sau cuplat și cu regim de înălțime P, P+M, P+1E, P+1 E+M, P+2E.

Funcțiuni adiacente admise ale zonei - comerț, servicii (de ex. cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii etc), administrație (birouri), cultură, culte, învățământ (creșe, grădinițe publice sau private, after-school), sănătate, spații verzi, locuri de joacă pentru copii, staționare autovehicule, instalații tehnico-edilitare, alimentație publică (de ex. cafenele, pizzerii, restaurante) cu un program de funcționare compatibil cu zona rezidențială din proximitate.

Utilizări admise:

- Unități servicii - cabinete medicale, farmacii, birouri, prestări servicii, etc.;
- Instituții publice și administrație;
- Unități comerciale;
- Unități învățământ - gradiniță, creșe, after-school;
- Unități alimentație publică – (cafenele, pizzerii, restaurante) cu un program de funcționare compatibil cu zona rezidențială din proximitate;
- Accese pietonale, carosabile, spații staționare auto, parcuri. Parcajele se vor rezolva exclusiv pe terenul beneficiarilor;
- Dotările necesare acestor funcțiuni trebuie asigurate în interiorul limitei de proprietate aferente fiecărei parcele rezultate;
- Zone verzi amenajate/grădini;
- Terase acoperite exterioare, pergole.

Utilizări permise cu condiții:

- Sunt admise echipamente/construcții pentru instalații cu condiția sa corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;
- Activități de depozitare, comerț en-gros cu condiția elaborării unei documentații de urbanism.

Interdicții temporare:

- Nu este cazul.

Interdicții definitive:

- Activități industriale și/sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Activități care se desfășoară în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort, în special fonic precum: baruri de noapte, cazinouri, săli de evenimente cu activități nocturne;
- Firme agro-zootehnice, abatoare;
- Anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor, păsărilor;
- Depozite de deșeuri.

### **Subzona căi de comunicație propusă C:**

Definirea zonei funcționale: zonă destinată circulației auto și pietonale.

Se propune realizarea a 3 Loturi cu destinație de drumuri după cum urmează:

-Lot 35 - Drum propus:

Profilul stradal propus este de 12,00 m. Se va amenaja parte carosabilă cu două benzi de circulație, fiecare de 3,50 m, zona verde 2x1,00 m și trotuare de 2x1,50 m. După realizarea extinderii aceasta se va ceda domeniului public.

-Lot 36 - extindere De 1782:

Se va extinde drumul De 1782 cu o lățime de 5,00 m, care va cuprinde extindere parte carosabilă, zona verde 1x1,00 m și trotuar 1x1,50 m. După realizarea extinderii aceasta se va ceda domeniului public.

-Lot 37 - extindere De 1790/1:

Se va extinde drumul De 1790/1 cu o lățime de 5,00 m, care va cuprinde extindere parte carosabilă, zona verde 1x1,00 m și trotuar 1x1,50 m. După realizarea extinderii aceasta se va ceda domeniului public.

Utilizări admise:

- Căi de comunicație;
- Trotuare;
- Spații verzi de aliniament;
- Piste de ciclism;
- Rețele și instalații necesare echipării edilitare a zonei;

Utilizări permise cu condiții:

- Sunt admise echipamente/construcții pentru instalații cu condiția să corespundă necesităților și confortului populației, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;

Interdicții temporare:

- Nu este cazul;

Interdicții definitive:

- Construcții, altele decât cele menționate mai sus.

## 2. Procentul de ocupare a terenului:

- Subzona rezidențială propusă Li: POT max = 40%;
- Subzona locuințe colective propusă Lc: POT max = 40%;
- Subzona spații verzi propusă Ve: POT max = 10%;
- Subzona servicii propusă S: POT max = 40%;
- Subzona căi de comunicație propusă C: -.

## 3. Coeficientul de utilizare a terenului:

- Subzona rezidențială propusă Li: CUT max = 1,20;
- Subzona locuințe colective propusă Lc: CUT max = 1,20;
- Subzona spații verzi propusă Ve: CUT max = 0,10;
- Subzona servicii propusă S: CUT max = 1,20;
- Subzona căi de comunicație propusă C: -.

## 4. Regimul de înălțime:

Hmax = 20,00 m, conform aviz A.A.C.R. nr. 30203/2413/11.02.2022:

- Subzona rezidențială propusă Li: S/D+P+1E+M, Hmax cornișă = 10,00 m, Hmax coamă = 13,00 m;
- Subzona locuințe colective propusă Lc: S/D+P+2E, Hmax cornișă = 12,00 m, Hmax coamă = 15,00 m;
- Subzona spații verzi propusă Ve: P, Hmax cornișă = 6,00 m, Hmax coamă = 4,00 m;
- Subzona servicii propusă S: S/D+P+2E, Hmax cornișă = 12,00 m, Hmax coamă = 15,00 m;
- Subzona căi de comunicație propusă C: -.

## 5. Zone verzi:

- Subzona rezidențială propusă Li: min 20% din suprafața terenului;
- Subzona locuințe colective propusă Lc: min 20% din suprafața terenului;
- Subzona spații verzi propusă Ve: min 90% din suprafața terenului;
- Subzona servicii propusă S: în funcție de destinația și capacitatea construcției;
- Subzona căi de comunicație propusă C: spații verzi de aliniament.

Se va planta 1 arbore de talie înaltă la fiecare 200 mp de teren construit.

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 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. 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 prevedea servitute pe drumurile nou create, conform Planșei de Reglementări Urbanistice.

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:**

##### **Subzona rezidențială propusă Li:**

Amplasarea față de drumurile publice:

Clădirile principale se vor amplasa la:

Loturile 2-11:

-nord: 5,00 m față de frontul stradal continuu;

-sud: minim 10,00 m;

-est: pe limita de proprietate cu obținerea acordului proprietarului vecin sau minim 2,00 m;

-vest: pe limita de proprietate cu obținerea acordului proprietarului vecin sau minim 2,00 m;

Este obligatorie asigurarea unei distanțe de minim 3,50 m față de o limită laterală a parcelei;

Este interzisă amplasarea unei clădiri la o distanță mai mica de 3,50 m față de una din limitele de proprietate stânga/dreapta;

Loturile 24-33:

-sud: 5,00 m față de frontul stradal continuu;

-nord: minim 10,00 m;

est: pe limita de proprietate cu obținerea acordului proprietarului vecin sau minim 2,00 m;

-vest: pe limita de proprietate cu obținerea acordului proprietarului vecin sau minim 2,00 m;

Este obligatorie asigurarea unei distanțe de minim 3,50 m față de o limită laterală a parcelei;

Este interzisă amplasarea unei clădiri la o distanță mai mica de 3,50 m față de una din limitele de proprietate stânga/dreapta;

Se pot amplasa carporturi la o distanță mai mică decât cea prevăzută mai sus, fără sa depășească 3,00 m înălțime la cornișă și cu respectarea prevederilor Codului Civil.

Amplasare în interiorul parcelei:

Clădirile principale se vor amplasa la:

Loturile 2-11:

-nord: 5,00 m față frontul stradal continuu;

-sud: minim 10,00m;

-est: pe limita de proprietate cu obținerea acordului proprietarului vecin sau minim 2,00 m;

-vest: pe limita de proprietate cu obținerea acordului proprietarului vecin sau minim 2,00 m;

Este obligatorie asigurarea unei distanțe de minim 3,50 m față de o limită laterală a parcelei;

Este interzisă amplasarea unei clădiri la o distanță mai mica de 3,50 m față de una din limitele de proprietate stânga/dreapta;

Loturile 24-33:

-sud: 5,00 m față de frontul stradal continuu;

-nord: minim 10,00 m;

-est: pe limita de proprietate cu obținerea acordului proprietarului vecin sau minim 2,00 m;

-vest: pe limita de proprietate cu obținerea acordului proprietarului vecin sau minim 2,00 m.

##### **Subzona locuințe colective propusă Lc:**

Amplasarea față de drumurile publice:

Clădirile principale se vor amplasa la:

Loturile 12-16:

-nord: 5,00 m față de frontul stradal continuu;

Loturile 19-22;

-sud: 5,00 m față de frontul stradal continuu;

Este interzisă amplasarea de construcții principale la distanțe mai mici fata de cele prevăzute În prezentul capitol.

Amplasare în interiorul parcelei:

Clădirile principale se vor amplasa la:

Loturile 12-16:

-nord: 5,00 m față de frontul stradal continuu;

-sud: minim 10,00 m;

-est: pe limita de proprietate cu obținerea acordului proprietarului vecin sau minim 2,00 m;

-vest: pe limita de proprietate cu obținerea acordului proprietarului vecin sau minim 2,00 m;

Este obligatorie asigurarea unei distanțe de minim 3,50 m față de o limită laterală a parcelei.  
Este interzisă amplasarea unei clădiri la o distanță mai mică de 3,50 m față de una din limitele de proprietate stânga/dreapta.

Loturile 19-22:

-sud: 5,00 m față de frontul stradal continuu;

-nord: minim 10,00 m;

-est: pe limita de proprietate cu obținerea acordului proprietarului vecin sau minim 2,00 m;

-vest: pe limita de proprietate cu obținerea acordului proprietarului vecin sau minim 2,00 m;

Este obligatorie asigurarea unei distanțe de minim 3,50 m față de o limită laterală a parcelei;

Este interzisă amplasarea unei clădiri la o distanță mai mică de 3,50 m față de una din limitele de proprietate stânga/dreapta.

**Subzona spații verzi propusă Ve:-.**

**Subzona servicii propusă S:**

Amplasarea față de drumurile publice:

Clădirile principale se vor amplasa la:

Loturile 1 , 17:

-nord: 5,00 m față de frontul stradal continuu;

Loturile 18, 34:

-sud: 5,00 m față de frontul stradal continuu;

Se pot amplasa carporturi la o distanță mai mică decât cea prevăzută mai sus, fără să depășească 3,00 m înălțime la cornișă și cu respectarea Codului Civil;

Amplasare în interiorul parcelei:

Clădirile principale se vor amplasa la:

Lotul 1:

-nord: 5,00 m față de frontul stradal continuu;

-sud: minim 10,00 m;

-est: 5,00 m față de frontul stradal continuu;

-vest: pe limita de proprietate cu obținerea acordului proprietarului vecin sau minim 2,00 m;

Este obligatorie asigurarea unei distanțe de minim 3,50 m față de o limită laterală a parcelei;

Este interzisă amplasarea unei clădiri la o distanță mai mică de 3,50 m față de una din limitele de proprietate stânga/dreapta.

Lotul 17:

-nord: 5,00 m față de frontul stradal continuu;

-sud: minim 10,00 m;

-est: pe limita de proprietate cu obținerea acordului proprietarului vecin sau minim 2,00 m;

-vest: 5,00 m față de frontul stradal continuu;

Este obligatorie asigurarea unei distanțe de minim 3,50 m față de o limită laterală a parcelei;

Este interzisă amplasarea unei clădiri la o distanță mai mică de 3,50 m față de una din limitele de proprietate stânga/dreapta;

Lotul 18:

-sud: 5,00 m față de frontul stradal continuu;

-nord: minim 10,00 m;

-est: 5,00 m față de frontul stradal continuu;

-vest: pe limita de proprietate cu obținerea acordului proprietarului vecin sau minim 2,00 m;

Este obligatorie asigurarea unei distanțe de minim 3,50 m față de o limită laterală a parcelei;

Este interzisă amplasarea unei clădiri la o distanță mai mică de 3,50 m față de una din limitele de proprietate stânga/dreapta;

Lotul 34:

-sud: 5,00 m față de frontul stradal continuu;

-nord: minim 10,00 m;

-est: pe limita de proprietate cu obținerea acordului proprietarului vecin sau minim 2,00 m;

-vest: 5,00 m față de frontul stradal continuu;

Este obligatorie asigurarea unei distanțe de minim 3,50 m față de o limita laterală a parcelei;

Este interzisă amplasarea unei clădiri la o distanță mai mică de 3,50 m față de una din limitele de proprietate stânga/dreapta;

#### **Subzona căi de comunicație propusă C: -.**

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, iar în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

#### **Circulația:**

Accesul se face din drumul de exploatare existent De 1782, neasfaltat care face legătura cu strada Ștefan Ludwig Roth, propus spre modernizare și extindere. Drumul existent (cu o lățime de 5,00 m în prezent) se va lărgi, moderniza și va avea un prospect stradal de 12,00 m, cu carosabil 7,00 m, sens dublu. Totodată se va crea o rețea de străzi noi cu 2 benzi de circulație de câte 3,50 m pe fiecare sens, 2 benzi de spațiu verde de aliniament de câte 1,00 m fiecare și 2 trotuare de câte 1,50 m fiecare.

#### **Parcări:**

Parcarea publică prevăzută de-a lungul drumului propus este corelată cu lățimea maximă a carosabilului. În RLU este prevăzută obligativitatea asigurării 1,5 locuri de parcare/apartament, astfel propunerile de clădiri trebuie să respecte aceste condiții în vederea emiterii Autorizației de Construire.

Locurile de parcare se vor amenaja pe parcele, cu dale înierbate. 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..

Parcările 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.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 03.05.2022 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. 930 din 20 mai 2019, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

red/verif/2ex/LF/SD

PMA-A5-14