

Proiect  
Nr. 170/18.03.2024

H O T Ă R Ă R E A Nr. \_\_\_\_\_  
din \_\_\_\_\_ 2024

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„Construire spațiu comercial- magazin de mobilă”

intravilanul Municipiului Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 275/C/1, județul Arad

pe parcela identificată prin C.F. nr. 334343-Arad

Proprietari/dezvoltatori: Ivasco Dumitru și Mogirzan Marinela,

Proiectant general: S.C. Stacons S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 22427/15.03.2024,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 21982/A5/15.03.2024, 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. 22425/A5/15.03.2024 a 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. 14/15.03.2024.

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

Conform 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,

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

Potrivit Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000,

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

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta

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 spațiu comercial- magazin de mobilă”, intravilanul Municipiului Arad, calea Aurel Vlaicu, nr. 275/C/1, județul Arad pe parcela identificată prin C.F. nr. 334343-Arad, conform documentației anexate, prevăzută în *anexele 1* (cu anexele 1.1.-1.3) și 2 (cu anexele 2.1.- 2.7.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

**Anexa 1 – Parte scrisă**

- 1.1. Memoriu de prezentare
- 1.2. Regulament de urbanism
- 1.3. Plan de acțiune

**Anexa 2 – Parte desenată**

- 2.1. Încadrare în zonă
- 2.2. Situație existentă
- 2.3. Reglementări urbanistice
- 2.4. Reglementări edilitare
- 2.5. Proprietate asupra terenurilor
- 2.6. Mobilare urbană
- 2.7. Propuneri de ilustrare urbanistică a zonei studiate

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

- 1.1. Proprietari/dezvoltatori: IVASCO DUMITRU și MOGIRZAN MARINELA;
- 1.2. Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect-urbanist Paul Dorin P. CRAINIC, pr.nr. 78/2022;
- 1.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 334343- Arad, are categoria de folosință arabil în intravilan și constituie proprietatea privată a IVASCO DUMITRU și MOGIRZAN MARINELA, măsurând o suprafață totală de 2.000 mp.
- 1.4. Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor etc.
- 1.5. Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea. Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.
- 1.6. Investitorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea

lucrărilor bransamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22, lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată cu modificările și completările ulterioare.

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

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

**Art. 3** Se însușește Raportul informării și consultării publicului nr. 21982/2024, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

**Art. 5** Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiari Ivasco Dumitru și Mogirzan Marinela și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

# PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

## PRIMAR

Nr. 22427/15.03.2024

### REFERAT DE APROBARE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent: „Construire spațiu comercial- magazin de mobilă” intravilanul Municipiului Arad, calea Aurel Vlaicu, nr. 275/C/1, județul Arad pe parcela identificată prin C.F. nr. 334343-Arad  
Proprietari/dezvoltatori: IVASCO DUMITRU și MOGIRZAN MARINELA,  
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

**Proprietari/dezvoltatori:** IVASCO DUMITRU și MOGIRZAN MARINELA;

**Proiectant general:** S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect-urbanist Paul Dorin P. CRAINIC, pr.nr. 78/2022;

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 5081 din 22.01.2024 de către IVASCO DUMITRU și MOGIRZAN MARINELA;

- raportul de specialitate nr. 22425/A5/15.03.2024 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;

- raportul informării și consultării publicului nr. 21982/A5/15.03.2024, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;

- avizul tehnic nr. 14/15.03.2024 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 971 din 06.06.2022 se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

### Situația existentă:

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 334343- Arad, are categoria de folosință arabil în intravilan și constituie proprietatea privată a IVASCO DUMITRU și MOGIRZAN MARINELA, măsurând o suprafață totală de 2.000 mp.

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

- realizarea documentației de urbanism și amenajarea teritoriului „Construire spațiu comercial- magazin de mobilă ” amplasat în intravilanul Municipiului Arad, calea Aurel Vlaicu, nr. 275/C/1, județul Arad pe parcela identificată prin C.F. nr. 334343-Arad

### Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcela identificată prin C.F. nr. 334343- Arad, în vederea edificării unei subzone funcționale de servicii și comerț împreună cu funcțiuni complementare

### Principalii indici urbanistici sunt:

- P.O.T. maxim admis: 52%;
- C.U.T. maxim admis: 1,04;

**Regimul maxim de înălțime:**

Regimul de înălțime maxim propus este P+1E pentru subzona funcțională de servicii și comerț cu înălțimea maximă a obiectivului de 9 m, respectiv cota absolută maximă de 114,82 m (105,82 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 9 m înălțimea maximă a construcției). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 22848/21.08.2023.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire spațiu comercial- magazin de mobilă” amplasat în intravilanul Municipiului Arad, calea Aurel Vlaicu, nr. 275/C/1, județul Arad pe parcela identificată prin C.F. nr. 334343-Arad îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al municipiului Arad.

**p. PRIMAR**  
**Calin Bibart**  
**VICE PRIMAR**  
**Lazăr Faur**

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD  
ARHITECT-ŞEF  
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ  
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE  
Nr. 22425/A5/15.03.2024

## **RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„Construire spațiu comercial- magazin de mobilă”

intravilanul Municipiului Arad, calea Aurel Vlaicu, nr. 275/C/1, județul Arad

pe parcela identificată prin C.F. nr. 334343-Arad

Proprietari/dezvoltatori: IVASCO DUMITRU și MOGIRZAN MARINELA,

Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

- Proprietari/dezvoltatori: IVASCO DUMITRU și MOGIRZAN MARINELA;
- Proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect-urbanist Paul Dorin P. CRAINIC, pr.nr. 78/2022;

### **Încadrarea în localitate**

Imobilul - terenul este situat în partea nord vestică a intravilanului municipiului iar accesul se va realiza din zona nordică a terenului propus spre reglementare din calea Aurel Vlaicu identificat prin CF. nr. 365370- Arad.

### **Situația juridică a terenului**

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 334343- Arad, are categoria de folosință arabil în intravilan și constituie proprietatea privată a IVASCO DUMITRU și MOGIRZAN MARINELA, măsurând o suprafață totală de 2.000 mp.

### **Situația existentă**

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcela identificată prin C.F. nr. 334343- Arad, în vederea edificării unei subzone funcționale de servicii și comerț împreună cu funcțiuni complementare.

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

- la nord:** teren proprietate publică, Calea Aurel Vlaicu identificat în CF nr. 365370 - Arad;
- la vest:** teren proprietate privată, identificat în CF nr. 334338 - Arad;
- la est:** teren proprietate privată, identificat în CF nr. 357294 - Arad;
- la sud:** teren proprietate publică, identificat în CF nr. 334385 - Arad (Linia CF 223, Interval Arad Vest - Nadlac, Km CF 5+211 - Km CF 12+961);

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

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de edificare a unei subzone funcționale de servicii și comerț împreună cu funcțiuni complementare.

Scopul documentației de urbanism PUZ este de stabilire a regulilor urbanistice privind dezvoltarea zonei stabilite ca reglementare prin Avizul de Oportunitate nr. 09 din 22.03.2023, de definire a suprafețelor edificabile la nivelul întregii zone de reglementare, în conformitate cu prevederile PUG aprobat prin HCLM Arad 588/2023. De asemenea prin documentație se stabilesc și detalierea modului de construire, a înălțimii maxime admise, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament, distanțe față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, rezolvarea spațiilor pentru parcare, a utilităților necesare, acceselor pietonale, carosabile, acceselor pentru utilajele de stingere a incendiilor și colectarea deșeurilor menajere cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate.

Propunerile prezentei documentații de urbanism se încadrează în reglementările funcționale și tehnice de principiu cuprinse în HCLM Arad 669/2023 privind aprobarea soluției preliminare a Planului Urbanistic General al Municipiului Arad.

- **Funcțiunea principală:**
  - funcțiunea dominantă: funcțiuni de servicii și comerț;
- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**
  - birouri, sedii administrative
  - platforme carosabile/parcaje și drumuri;
  - zone pietonale;
  - amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească;
  - zone verzi amenajate cu rol decorativ, recreere și de protecție;
- **Utilizări interzise:**
  - construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă;
  - locuire;
  - alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU.

### **Zonificare funcțională:**

- S** - SPAȚIU COMERCIAL/SERVICII
- C** - CAI DE COMUNICATIE
- Cc** - CAI DE COMUNICATIE IN INCINTA
- P** - PARCĂRI ÎN INCINTĂ
- SP** - SPAȚII VERZI AMENAJATE

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

- P.O.T. maxim admis: 52%;
- C.U.T. maxim admis: 1,04;

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

Regimul de înălțime maxim propus este P+1E pentru subzona funcțională de servicii și comerț cu înălțimea maximă a obiectivului de 9 m, respectiv cota absolută maximă de 114,82 m (105,82 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 9 m înălțimea maximă a construcției). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 22848/21.08.2023.

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

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Retragerile minime obligatorii ale perimetrului constructibil ale construcțiilor din cadrul parcelei este stabilit în conformitate cu planșa *03URB Reglementări urbanistice* împreună cu amenajări de platforme carosabile, parcaje, zone verzi dar și cu amenajări peisagere de aliniament.

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

Conform planșei anexă – „*03URB Reglementări urbanistice*”.

#### **• Amplasare față de frontul stradal:**

- La Nord – Retragera limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este de minim 16,25m.

#### **• Amplasare față de limitele laterale:**

- La Vest – Retragera minimă a limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este de 3,00 m.

- La Est – Retragera minimă a limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este între 4.50-5.00 m.

#### **• Amplasare față de limita posterioară:**

- La Sud – Retragera limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este de 3,00 m.

### **Parcelarea:**

Conform planșei anexă – „*03URB Reglementări urbanistice*” terenul studiat nu se va parcela.

### **Spații verzi:**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor.

Se vor prevedea spații verzi și plantate, cu rol decorativ, de protecție și recreere în exteriorul clădirilor pentru toate funcțiunile propuse avându-se în vedere prevederile HCLM Arad 572/2022 privind aprobarea *Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad*.

### **Parcaje:**

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă. Pentru funcțiunea dominantă a parcelei, subzonă funcțională de servicii și comerț, se vor realiza locuri de parcare avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea *Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare*.



Conform documentației anexate se vor realiza minim 15 locuri de parcare pentru angajați și vizitatori.

### **Circulații și accese:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Deservirea rutieră a parcelei generatoare PUZ se va realiza dinspre nord, iar realizarea accesului la obiectivul propus spre reglementare se va realiza din calea Aurel Vlaicu terenul identificat în CF. nr. 365370- Arad.

Accesul la incinta propusă spre reglementare va avea o ampriză de 7,00 m.

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

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

### **Utilități:**

Se vor realiza branșamente la rețelele edilitare existente în zonă.

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

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea. Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

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

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

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de

utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 971 din 06.06.2022, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Termen valabilitate avize
1.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	14845/19.09.2023	-
2.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	322944/09.08.2023	-
3.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	322945/09.08.2023	-
4.	Compania de Apă Arad S.A.	14280/31.07.2023	-
5.	O.C.P.I. Arad	PV 2007/2023	-
6.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	101549/Z1/04.01.2024	-
7.	E-Distribuție Banat S.A.	17766389/26.09.2023	06.06.2024
8.	Delgaz Grid S.A.	214280036/29.06.2023	29.06.2024
9.	Orange Romania Communications SA	177/13.07.2023	-
10.	Compania Națională de Căi Ferate SA-Sucursala Regională de Căi Ferate Timișoara	110-ALG-2023	06.06.2024
11.	Comisia de Sistematizare a Circulației-Primăria Municipiului Arad	93665/Z1/12.12.2023	-
12.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	134497/14.11.2023	14.11.2024
13.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	375/12.07.2023	-
14.	Autoritate Aeronautică Civilă Română	22848/21.08.2023	21.08.2024
15.	Transelectrica	10611/10.07.2023	-
16.	Transgaz	71435/27.09.2023	27.09.2024
17.	Studiu Geotehnic	232/2023	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 06.02.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 14/15.03.2024.

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

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

Șef serviciu,  
arh. Ioana Floris Bărbătei

Consilier,  
urb. Răzvan-Andrei Săvan

VIZA JURIDICA  
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA  
Județul Arad  
Primăria Municipiului Arad  
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de IVASCO DUMITRU și MOGIRZAN MARINELA cu domiciliul în municipiul Arad, strada Laurian A., nr. 5, jud. Arad înregistrată cu nr. 5081 din 22.01.2024 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### **AVIZ**

#### **Nr. 14 din 15.03.2024**

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Construire spațiu comercial- magazin de mobilă”  
intravilanul Municipiului Arad, calea Aurel Vlaicu, nr. 275/C/1, județul Arad  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 334343-Arad  
Proprietari/dezvoltatori: IVASCO DUMITRU și MOGIRZAN MARINELA,  
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

**Proprietari/dezvoltatori:** IVASCO DUMITRU și MOGIRZAN MARINELA

**Proiectant general:** S.C. STACONS S.R.L.

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect-urbanist Paul Dorin P. CRAINIC, pr.nr. 78/2022;

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

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 334343- Arad, are categoria de folosință arabil în intravilan și constituie proprietatea privată a IVASCO DUMITRU și MOGIRZAN MARINELA, măsurând o suprafață totală de 2.000 mp.

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

- la nord:** teren proprietate publică, calea Aurel Vlaicu identificat în CF nr. 365370 - Arad;
- la vest:** teren proprietate privată, identificat în CF nr. 334338 - Arad;
- la est:** teren proprietate privată, identificat în CF nr. 357294 - Arad;
- la sud:** teren proprietate publică, identificat în CF nr. 334385-Arad (Linia CF 223, Interval Arad Vest - Nadlac, Km CF 5+211 - Km CF 12+961);

#### **Prevederile P.U.G și R.L.U. aprobat anterior:**

Zona este cuprinsă în UTR 70 – ISps70 – subzonă prestări servicii în conformitate cu Planul Urbanistic General aprobat cu H.C.L.M. Arad nr. 588/2023;

- regim de construire= ;
- funcțiuni dominante: zonă rezidențială ;
- H max = ;
- POT max = ;
- CUT max = ;
- retragerea minimă față de aliniament = ;
- retrageri minime față de limitele laterale = ;
- retrageri minime față de limitele posterioare = ;

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

- **Funcțiunea principală:**
  - funcțiunea dominantă: funcțiuni de servicii și comerț;
- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**
  - birouri, sedii administrative
  - platforme carosabile/parcaje și drumuri;
  - zone pietonale;
  - amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească;
  - zone verzi amenajate cu rol decorativ, recreere și de protecție;
- **Utilizări interzise:**
  - construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeurilor toxice, industrie poluantă;
  - locuire;
  - alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU.

### **Zonificare funcțională:**

**S** - SPAȚIU COMERCIAL/SERVICII  
**C** - CAI DE COMUNICATIE  
**Cc** - CAI DE COMUNICATIE IN INCINTA  
**P** - PARCĂRI ÎN INCINTĂ  
**SP** - SPAȚII VERZI AMENAJATE

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

- P.O.T. maxim admis: 52%;
- C.U.T. maxim admis: 1,04;

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

Regimul de înălțime maxim propus este P+1E pentru subzona funcțională de servicii și comerț cu înălțimea maximă a obiectivului de 9 m, respectiv cota absolută maximă de 114,82 m (105,82 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 9 m înălțimea maximă a construcției). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 22848/21.08.2023.

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

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Retragerile minime obligatorii ale perimetrului constructibil ale construcțiilor din cadrul parcelei este stabilit în conformitate cu planșa 03URB *Reglementări urbanistice* împreună cu amenajări de platforme carosabile, parcaje, zone verzi dar și cu amenajări peisagere de aliniament.

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

Conform planșei anexă – „03URB *Reglementări urbanistice*”.

• **Amplasare față de frontul stradal:**

- La Nord – Retragera limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este de minim 16,25m.

• **Amplasare față de limitele laterale:**

- La Vest – Retragera minimă a limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este de 3,00 m.

- La Est – Retragera minimă a limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este între 4.50-5.00 m.

• **Amplasare față de limita posterioară:**

- La Sud – Retragera limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este de 3,00 m.

**Parcelarea:**

Conform planșei anexă – „03URB *Reglementări urbanistice*” terenul studiat nu se va parcela.

**Spații verzi:**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor.

Se vor prevedea spații verzi și plantate, cu rol decorativ, de protecție și recreere în exteriorul clădirilor pentru toate funcțiunile propuse avându-se în vedere prevederile HCLM Arad 572/2022 privind aprobarea *Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad*.

**Parcaje:**

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă. Pentru funcțiunea dominantă a parcelei, subzonă funcțională de servicii și comerț, se vor realiza locuri de parcare avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea *Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare*.

Conform documentației anexate se vor realiza minim 15 locuri de parcare pentru angajați și vizitatori.

**Circulații și accese:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Deservirea rutieră a parcelei generatoare PUZ se va realiza dinspre nord, iar realizarea accesului la obiectivul propus spre reglementare se va realiza din calea Aurel Vlaicu terenul identificat în CF. nr. 365370- Arad.

Accesul la incinta propusă spre reglementare va avea o ampriză de 7,00 m.

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

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

#### **Utilități:**

Se vor realiza bransamente la rețelele edilitare existente în zonă.

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

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea. Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

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

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

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 06.02.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 971 din 06.06.2022, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,  
arh. Ioana Floris Bărbăței

Consilier,  
urb. Răzvan-Andrei Săvan

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 spațiu comercial, magazin de mobilă

Proprietari/dezvoltatori: Ivasco Dumitru și Mogirzan Marinela  
Amplasament - municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu nr.275  
Proiectant general – SC STACONS SRL, arh RUR Crainic Dorin, proiect nr.78/2022  
Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef

### **A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul**

#### **1. Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:**

**La etapa 1** - intenția de elaborare a documentației P.U.Z. și R.L.U.

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad nr. 9212/06.02.2023, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. și postat pe site-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) în data de **23.02.2023**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **23.02.2023** pe panou amplasat pe parcela studiată;  
- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **23.02.2023 -04.03.2023** și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 28440/03.04.2023, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) și afișare la sediu în data de 24.04.2023;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 24.04.2023 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 24.04.2023-08.05.2023 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

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

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate, identificate cu CF 357294, DIRECȚIA PATRIMONIU

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

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de proprietarul parcelei identificată cu CF 357294.

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

Prin adresa înregistrată cu nr.38500/04.05.2023 proprietarul parcelei identificată cu CF 357294 ne transmite că imobilul la care face referire notificarea transmisă, amplasat în mun.Arad, CA Vlaicu, identificat cu CF 334343 Arad, nu poate avea numărul 275/C deoarece și imobilul dânsului în suprafața de 2000 mp identificat cu CF 334344 Arad, (după alipire cu alt teren de 1000mp -CF 356926 a rezultat imobilul identificat cu CF 357294 la numărul 275/C). Sunt atașate extrasele de carte funciara a terenurilor și adevărta Serviciului cadastru cu privire la acestea.

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 05.05.2023 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.39596/08.05.2023 proprietarul parcelei identificată cu CF 357294 ne comunică următoarele observații:

1. "În "Planșa reglementări edilitare" nu rezultă clar cum se rezolvă problema liniei de medie tensiune ce pleacă actualmente de la stâlpul actual amplasat pe terenul d-lui Ivasco Dumitru și se continuă aerian pe stâlpii din terenul meu, mergând în continuare până la stația de alimentare cu curent din Bujac.

Se menționează că linia electrică de medie tensiune va fi subterană pe terenul d-lui Ivasco, fără a se preciza dacă afectează și terenul meu și cum se face legătura de la linia de medie tensiune subterană nou înființată la linia de medie tensiune aeriană și respectiv cum se face legătura la linia mea de joasă tensiune și la transformatorul meu de pe parcela cu CF 357294.

2. Nu este specificat cum se face alimentarea cu apă curentă potabilă ținând cont că rețeaua de apă a orașului este situată dincolo de șoseaua Arad-Pecica pe partea cu linia de tramvai."

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat la data de 11.05.2023.

Prin adresa înregistrată cu nr.42045/16.05.2023 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit adevărta de la Serviciul Date Urbane și Spațiale, Evidență Construcții nr.40763/A2/12.05.2023 din care rezultă ca imobilul înscris în CF nr.334343 Arad este situat în mun.Arad, CA Vlaicu nr.275/C/1, cu mențiunea că beneficiarul va opera în cel mai scurt timp această modificare în CF.

Răspunsul a fost transmis contestatarului la data de 17.05.2023.

Prin adresa înregistrată cu nr.47314/06.06.2023 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

"1. Linia de medie tensiune se va îngropa strict pe terenul proprietate private al d-lui Ivasco Dumitru și doamnei Mogirzan Marinela, fără a afecta terenurile învecinate, în conformitate cu avizul de la E-Distribuție Banat. Specificam că după această etapă de la Primărie urmează etapa de avizare și atunci se va reglementa și acest aspect ce ține de curent, conform normativelor în vigoare, fără a afecta alte proprietăți.

2.Alimentarea cu apă potabilă se va face prin racordare la rețeaua stradală, conform soluțiilor oferite de Compania de Apă Arad ținând cont de toată legislația în vigoare. Și acest aspect se va reglementa în faza de avizare."

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 12.06.2023.

Nu au mai fost înregistrate alte 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

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
	Sef serviciu	Arh. Ioana Bărbătei		14.03.2024
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		14.03.2024

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