



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 526

din 29 septembrie 2026

privind aprobarea documentației de urbanism

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

„CONSTRUIRE ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”,

amplasament în intravilanul Municipiului Arad,

strada I.R. Șirianu și strada M. Kogălniceanu, nr. 23 și 28, Județul Arad,

pe parcela identificată prin C.F. nr. 301955 – Arad,

Proprietar/Dezvoltator: S.C. ASTRA VAGOANE CĂLĂTORI S.A.

Proiectant general: TECTONICS ART S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin referatul de aprobare nr. 67050/22.07.2026,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 63008/22.07.2026, elaborat în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 67049/22.07.2026 al Arhitectului – Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Văzând Avizul tehnic al Arhitectului – Șef nr. 33/22.07.2026,

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

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

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

În baza art. 22 din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

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

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

Văzând Registrul pentru consemnarea și analizarea propunerilor, sugestiilor, opiniilor cu valoare de recomandare primite nr. 70061/4.08.2026,

Luând în considerare adoptarea în unanimitate de voturi pentru (22 consilieri prezenți din totalul de 23),

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 a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
H O T Ă R Ă R E

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investiție: „CONSTRUIRE ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, amplasament în intravilanul Municipiului Arad, strada I.R. Șirianu și strada M. Kogălniceanu, nr. 23 și 28, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 301955 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale și funcțiuni complementare, măsurând o suprafață totală de 3.623,00 mp., conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1.-1.3.) și 2 (cu anexele 2.1.- 2.12.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

Anexa 1 – Parte scrisă

- 1.1. Memoriu de prezentare
- 1.2. Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.
- 1.3. Plan de acțiune

Anexa 2 – Parte desenată

- 2.1. Încadrarea în zonă
- 2.2. Situația existentă
- 2.3. Reglementări urbanistice
- 2.4. Reglementări edilitare – apă, canalizare menajeră și pluvială
- 2.5. Reglementări edilitare – energie electrică
- 2.6. Reglementări edilitare – gaze naturale
- 2.7. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.8. Propunere de Mobilare
- 2.9. Profile stradale
- 2.10. Studiu de însorire
- 2.11. Ilustrare urbanistica
- 2.12. Studiu zonal

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

2.1. Proprietar/Dezvoltator: S.C. ASTRA VAGOANE CĂLĂTORI S.A.;

2.2. Proiectant general: TECTONICS ART S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Nicorici-Calance Marius, pr. nr. 608/2024;

2.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 301955 – Arad, și constituie proprietatea privată a lui S.C. ASTRA VAGOANE CĂLĂTORI S.A., măsurând o suprafață totală de 3.623,00 mp.;

2.4. Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997, privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

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

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

2.7. Dezvoltatorul zonei rezidențiale și funcțiuni complementare predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentele imobilelor, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială;

2.8. Pe cheltuiala dezvoltatorului 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 cu nr. 63008/22.07.2026, conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art. 5 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către dezvoltatorul S.C. ASTRA VAGOANE CĂLĂTORI S.A., și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Daniela-Arieta SĂBĂU

Contrasemnează pentru legalitate

SECRETAR GENERAL

Marius CLIȚAN

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

P R O I E C T
Nr. 431/22.07.2026

Avizat
SECRETAR GENERAL
Marius CLIȚAN

H O T Ă R Ă R E A Nr. _____
din _____ 2026

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție:
„CONSTRUIRE ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”,
amplasament în intravilanul Municipiului Arad,
strada I.R. Șirianu și strada M Kogălniceanu, nr. 23 și 28, Județul Arad,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 301955 – Arad,
Proprietar/Dezvoltator: S.C. ASTRA VAGOANE CĂLĂTORI S.A.
Proiectant general: TECTONICS ART S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 67050 / 22.07.2026,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 63008/22.07.2026, elaborat în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 67049/22.07.2026 al Arhitectului – Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Văzând Avizul tehnic al Arhitectului – Șef nr. 33/22.07.2026,

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

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

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

În baza art. 22 din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

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

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

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
HOTĂRÂRE

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investiție: „**CONSTRUIRE ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE**”, amplasament în intravilanul Municipiului Arad, strada I.R. Șirianu și strada M Kogălniceanu, nr. 23 și 28, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 301955 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale și funcțiuni complementare, măsurând o suprafață totală de 3.623,00 mp., conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.3) și *2* (cu anexele 2.1.- 2.12.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

Anexa 1 – Parte scrisă

- 1.4. Memoriu de prezentare
- 1.5. Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.
- 1.6. Plan de acțiune

Anexa 2 – Parte desenată

- 2.1. Încadrarea în zonă
- 2.2. Situația existentă
- 2.3. Reglementări urbanistice
- 2.4. Reglementări edilitare – apă, canalizare menajeră și pluvială
- 2.5. Reglementări edilitare – energie electrică
- 2.6. Reglementări edilitare – gaze naturale
- 2.7. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.8. Propunere de Mobilare
- 2.9. Profile stradale
- 2.10. Studiu de însorire
- 2.11. Ilustrare urbanistica
- 2.12. Studiu zonal

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

- 2.1. Proprietar/Dezvoltator: S.C. ASTRA VAGOANE CĂLĂTORI S.A.
- 2.2. Proiectant general: TECTONICS ART S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. NICORICI-CALANCE Marius, pr. nr. 608/2024;

2.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 301955 – Arad, și constituie proprietatea privată a lui S.C. ASTRA VAGOANE CĂLĂTORI S.A., măsurând o suprafață totală de 3.623,00 mp.

2.4. Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997, privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

2.5. Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea. 2.5.1 Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent.

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

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

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

2.8. Pe cheltuiala dezvoltatorului 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 cu nr. 63008 / 22.07.2026, conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art. 5 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către dezvoltatorul S.C. ASTRA VAGOANE CĂLĂTORI S.A., și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„CONSTRUIRE ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”,
amplasament în intravilanul Municipiului Arad,
strada I.R. Șirianu și strada M Kogălniceanu, nr. 23 și 28, Județul Arad,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 301955 – Arad,
Proprietar/Dezvoltator: S.C. ASTRA VAGOANE CĂLĂTORI S.A.
Proiectant general: TECTONICS ART S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. ASTRA VAGOANE CĂLĂTORI S.A.

- Proiectant general: TECTONICS ART S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. NICORICI-CALANCE Marius, pr. nr. 608/2024.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 50096 din 29.05.2026, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 58159 din 24.06.2026 și nr. 64820 din 14.07.2026 de către S.C. ASTRA VAGOANE CĂLĂTORI S.A.;

- raportul de specialitate nr. 67049 /A5/ 22.07.2026 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. 63008 /A5/ 22.07.2026, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;

- avizul tehnic nr. 33 / 22.07.2026 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1400 din 30.08.2024, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 301955 – Arad, și constituie proprietatea privată a lui S.C. ASTRA VAGOANE CĂLĂTORI S.A., măsurând o suprafață totală de 3.623,00 mp.

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

- **„CONSTRUIRE ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”,** amplasament în intravilanul Municipiului Arad, strada I.R. Șirianu și strada M Kogălniceanu, nr. 23 și 28, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 301955 – Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent **„CONSTRUIRE ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”,** amplasament în intravilanul Municipiului Arad, strada I.R. Șirianu și strada M Kogălniceanu, nr. 23 și 28, Județul Arad, pe

parcelele identificate prin C.F. nr. 301955 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale și funcțiuni complementare, măsurând o suprafață totală de 3.623,00 mp.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 1,20.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+1E+M**, cu înălțimea maximă de 10,00 metri, respectiv cota absolută maximă de 118,7 metri (108,7 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10 metri înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. **16180/20.08.2025**.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - **„CONSTRUIRE ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**, amplasament în intravilanul Municipiului Arad, strada I.R. Șirianu și strada M Kogălniceanu, nr. 23 și 28, Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 301955 – Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazar Faur

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

Cod: PMA-S2-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 67049 /A5/ 22.07.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„CONSTRUIRE ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”,
amplasament în intravilanul Municipiului Arad,
strada I.R. Șirianu și strada M Kogălniceanu, nr. 23 și 28, Județul Arad,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 301955 – Arad,
Proprietar/Dezvoltator: S.C. ASTRA VAGOANE CĂLĂTORI S.A.
Proiectant general: TECTONICS ART S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. ASTRA VAGOANE CĂLĂTORI S.A.
- Proiectant general: TECTONICS ART S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. NICORICI-CALANCE Marius, pr. nr. 608/2024.

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, strada I.R. Șirianu și strada M Kogălniceanu, nr. 23 și 28, și este identificată prin C.F. nr. 301955 – Arad.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 301955 – Arad, și constituie proprietatea privată a lui S.C. ASTRA VAGOANE CĂLĂTORI S.A., măsurând o suprafață totală de 3.623,00 mp.

Situația existentă

Terenul este situat în ZIR 2, SIR 33, subunitatea funcțională Lm III – 1, conform planului urbanistic pentru zona construită protejată, P.U.Z. “ZONĂ MONUMENTE PROTEJATE ARAD” aprobat cu HCLM Arad nr. 201/2014.

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent **„CONSTRUIRE ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”,** amplasament în intravilanul Municipiului Arad, strada I.R. Șirianu și strada M Kogălniceanu, nr. 23 și 28, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 301955 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale și funcțiuni complementare, măsurând o suprafață totală de 3.623,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Strada Ion Rusu Șirianu, identificată prin C.F. nr. 356352 – Arad, respectiv teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 342122 – Arad;
- **la vest:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F.-urile 310103 – Arad, nr. 308218 – Arad, nr. 348073 – Arad, nr. 315450 – Arad, nr. 301758 – Arad, nr. 315441 – Arad, nr. 315435 – Arad, respectiv nr. 357078 - Arad;

- **la est:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F.-urile nr. 342122 – Arad, nr. 311571 – Arad, nr. 313809 – Arad, nr. 326773 – Arad, nr. 331441 – Arad, nr. 310757 – Arad, nr. 310709 – Arad, nr. 311248 – Arad, respectiv nr. 301293 – Arad;
- **la sud:** Strada Mihail Kogălniceanu, identificată prin C.F. nr. 351155 – Arad.

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone rezidențiale și funcțiuni complementare.

- **Funcțiunile principale**
 - Locuire individuală, servicii.
- **Funcțiuni complementare admise**
 - **Locuire individuală - Li**
 - Spații pentru servicii publice și terțiare, complementare locuirii;
 - Spații verzi, plantații de protecție;
 - Căi de comunicație;
 - Zonă pentru echipamente tehnico–edilitare;
 - Se vor respecta suprafetele minimale ale spatiilor de locuit in conformitate cu Anexa 1-Exigente minimale pentru locuinte, din Legea Locuintei nr. 114/1996 actualizata.
 - **Funcțiuni complementare locuirii și servicii – DsL**
 - Spații pentru servicii publice si terțiare, complementare locuirii;
 - Spații verzi, plantații de protecție;
 - Căi de comunicație;
 - Echipare tehnico–edilitară;
 - Se vor respecta suprafetele minimale ale spatiilor de locuit in conformitate cu Anexa 1-Exigente minimale pentru locuinte, din Legea Locuintei nr. 114/1996 actualizata.
 - **Spații verzi și plantate - Zv**
 - Accese pietonale;
 - **Căi de comunicații rutiere și amenajările aferente - Cc**
 - Plantații de protecție;
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare.
- **Utilizări permise**
 - **Locuire individuală - Li**
 - Locuinte individuale, izolate, cuplate sau insiruite cu maximum 1 unitate locativă;
 - Funcțiuni complementare locuirii: birouri /spatii pentru activitati liberale pentru max.5 angajati;
 - Se vor respecta suprafetele minimale ale spatiilor de locuit in conformitate cu Anexa Exigente minimale pentru locuinte, din Legea Locuintei nr. 114/1996 actualizata.
 - **Funcțiuni complementare locuirii și servicii – DsL**
 - Realizarea construcțiilor de spatii pentru servicii complementare locuirii, amplasate, de regula, la parterul imobilelor;
 - Spatii private de invatamant prescolar si scolar primar (after school, locuri de joaca);
 - Spatii medicale : centru de medicina de familie; cabinete medicale individuale , laboratoare individuale de tehnica dentara;
 - Spatii pentru cultura (galerii de arta, ateliere de creatie, studiouri fotografice, mediateca);
 - Spatii pentru birouri (avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc);

- Spații pentru sport și întreținere corporală (sali de fitness, frizerie, coafor, cosmetică, masaj, saună)
 - Spații pentru servicii nepoluante manufacturiere: reparații radio-TV, servicii IT, ateliere individuale de: croitorie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie, reparații încălțăminte, curățatorie haine;
 - Spații pentru comerț cu produse alimentare și nealimentare cu suprafața construită de max. 300 mp, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.
 - **Spații verzi și plantate - Zv**
 - Trotuare, alei pietonale;
 - Spații pentru agrement și recreere (instalații de joacă, pergolă, mobilier urban);
 - Plantații de protecție;
 - Realizarea lucrărilor specifice pentru amenajarea și întreținerea zonelor verzi;
 - Amplasarea panourilor publicitare și a semnelor de circulație;
 - Amplasarea echipamentelor tehnice – edilitare ce deservește zona;
 - **Căi de comunicații rutiere și amenajările aferente – Cc**
 - Căi de comunicație rutieră: stazi categoria a IV-a;
 - Parcaje publice;
 - Realizarea lucrărilor rutiere pentru străzi, parcaje, accesuri și drumuri de deservire;
 - Amenajarea de plantații de protecție/aliniament;
 - Amplasarea echipamentelor tehnice – edilitare ce deservește zona;
 - Amplasarea de mobilier urban și echipamente stradale.
- **Utilizări permise cu condiții**
 - **Locuire individuală - Li**
 - Nu este cazul
 - **Funcțiuni complementare locuirii și servicii – DsL**
 - Autorizarea construcțiilor în zona de siguranță a rețelelor edilitare este permisă doar cu avizul administratorului de rețea și în condițiile tehnice prevăzute de acesta;
 - Soluția urbanistică propusă este prevăzută a se realiza etapizat, funcție de ritmul popularii zonei, precum și de bugetul comunității proprietarilor de teren vizând posibilitatea de finanțare a dotărilor de echipare tehnico-edilitară, caracteristice zonei de locuit conform planului de acțiune;
 - Se recomandă corelarea construirii imobilelor cu executarea lucrărilor publice edilitare și de drumuri.
 - **Spații verzi și plantate - Zv**
 - Pe spațiu verde se pot amplasa: alei pietonale, cu condiția respectării prevederilor legale;
 - Autorizarea construcțiilor în zona de siguranță a rețelelor edilitare este permisă doar cu avizul administratorului de rețea și în condițiile tehnice prevăzute de acesta.
 - **Căi de comunicații rutiere și amenajările aferente - Cc**
 - Realizarea lucrărilor, amenajărilor și reabilitărilor în zona drumului public este permisă cu avizul administratorului de drum;
 - Autorizarea construcțiilor în zona de siguranță a rețelelor edilitare este permisă doar cu avizul administratorului de rețea și în condițiile tehnice prevăzute de acesta.
 - **Utilizări interzise**
 - **Locuire individuală - Li**
 - Este interzisă amplasarea unităților cu caracter de producție, unități pentru prestări servicii poluante, depozite en gros, anexe gospodărești pentru creșterea animalelor, ferme agrozootehnice, depozite de deseuri, panouri mari publicitare pe clădiri, depozitare de materiale refolosibile și de substanțe chimice periculoase de tip Seveso cât și orice construcții ce adăpostesc activități care poate genera zgomot, trafic greu și noxe;

- Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau cele de pe parcelele adiacente.
 - **Funcțiuni complementare locuirii și servicii – DsL**
- Este interzisa amplasarea unitatilor cu caracter de productie, unitati pentru prestari servicii poluante, depozite en gros, anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor, ferme agrozootehnice, depozite de deseuri, panouri mari publicitare pe cladiri, depozitare de materiale refolosibile si de substante chimice periculoase de tip Seveso cat si orice constructii ce adapostesc activitati care poate genera zgomot, trafic greu si noxe:
- Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau cele de pe parcelele adiacente.
 - **Spații verzi și plantate - Zv**
- Este interzisa realizarea de lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile de pe parcelele adiacente;
- Realizarea imprejmuirilor;
- Parcarea autovehiculelor
- Construirea oricaror obiective altele decat cele menționate ca utilizari premise;
- Folosirea spatiilor verzi ca locuri de depozitare a deseurilor; deseurile menajere se vor depozita in spatii special prevazute pentru fiecare lot.
- **Căi de comunicații rutiere și amenajările aferente - Cc**
- Se interzice opturarea vizibilitatii indicatoarelor rutiere prin amplasarea constructiilor, instalatiilor, a panourilor publicitare sau a plantatiilor;
- Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile de pe parcelele adiacente.

Zonificare funcțională:

Li – zonă rezidențială pentru locuințe individuale;

DsL – subzonă dotări și servicii la parter cu locuire la etajele superioare;

Cc – căi de comunicație;

Zv – zonă spatii verzi.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 1,20.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+1E+M**, cu înălțimea maximă de 10,00 metri, respectiv cota absolută maximă de 118,7 metri (108,7 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10 metri înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. **16180/20.08.2025**.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

UTR 1

- Față de frontul stradal: o retragere de minim 2,00 metri;
- Față de limita posterioară: o retragere de minim 5,00 metri, dar nu mai puțin de H/2 a construcțiilor principale. Anexele gospodărești pot depăși zona edificabila prevăzută în planșa U03, acestea se vor amplasa la minim 2.00 metri sau cu calcan față de limitele laterale și posterioară cu respectarea Codului Civil. Înălțimea maximă nu va depăși h=3.00 metri;
- Față de limitele laterale: cladirile principale se vor amplasa un perimetrul delimitat ca si zona edificabila a constructiilor definit in plansa U03 Reglementari urbanistice – zonificare, cu respectarea prevederilor Codului Civil fata de limitele laterale.

UTR 2

- Față de frontul stradal: o retragere de minim 3,00 metri;
- Față de limita posterioară: o retragere de minim 6,00 metri, dar nu mai puțin de H/2 a construcțiilor principale. Anexele gospodărești pot depăși zona edificabilă prevăzută în planșa U03, acestea se vor amplasa la minim 2.00 metri sau cu calcan față de limitele laterale și posterioară cu respectarea Codului Civil. Înălțimea maximă nu va depăși $h=3.00$ metri;
- Față de limitele laterale: clădirile principale se vor amplasa un perimetru delimitat ca și zona edificabilă a construcțiilor definit în planșa U03 Reglementări urbanistice – zonificare, cu respectarea prevederilor Codului Civil față de limitele laterale.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafața de teren alocată spațiilor verzi va respecta Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572/2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, cât și Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 6.

Se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului de minim 35%.

Parcaje:

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 5 și conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187 din 28 martie 2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

În interiorul incintei reglementate vor fi asigurate locuri de parcare (minim 1 loc de parcare/parcelă).

Totodată, se va asigura un număr de trei locuri de parcare pentru vizitatori.

Circulații și accesuri:

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

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

Accesul în incinta reglementată, atât auto, cât și pietonal, se va face din strada Mihail Kogălniceanu aflată în partea de sud a terenului propus spre reglementare, accesul având o lățime de maxim 5,66 metri.

Se va realiza un drum de incintă, cu sens unic, pe direcția S-N, dinspre strada Mihail Kogălniceanu înspre strada I.R. Șirianu.

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 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Parcelarea:

Terenul va fi parcelat în 15 parcele astfel: o parcelă pentru drum și parcaje; o parcelă pentru funcțiuni complementare; cinci parcele pentru locuințe cuplate/izolate; cinci parcele pentru locuințe insiruite; respectiv trei parcele pentru zone verzi/scuaruri.

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 dezvoltatorului privat.

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.

Dezvoltatorul 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.

Dezvoltatorul zonei rezidențiale și funcțiuni complementare predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona rezidențială și funcțiuni complementare, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

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

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 1400 din 30.08.2024, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	Compania de Apă Arad S.A.	8955/14.04.2025	-
2.	Delgaz Grid	215274485/12.01.2026	-
3.	Agenția Națională pentru Mediu și Aree Protejate	5096/16.03.2026	-
4.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1123866/30.12.2025	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1123865/30.12.2025	-
6.	M.A.I. - Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Biroul Rutier	268955/19.01.2026	19.01.2027
7.	O.C.P.I. Arad	P.V. 2386/2024	-
8.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	16180/20.08.2025	20.08.2026
9.	D.S.P. Jud. Arad	12/19.01.2026	-
10.	Compania de Transport Public Arad	272/08.04.2025	30.08.2026
11.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	63074/Z1/24.07.2025	-
12.	Comisia de Sistematizare a Circulației	1686/1/Z1/02.02.2026	-
13.	Ministerul Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură Arad	54/U/17.02.2026	30.08.2026
14.	Rețele Electrice România S.A.	29327766/19.02.2026	30.08.2026
15.	Orange România S.A.	AFO132104/23682/ 21936/11.04.2025	11.04.2026
16.	Consiliul Județean Arad – Direcția Arhitect-Şef	12/26.05.2026	30.08.2026

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare Teritoriului și Urbanism din data de **11.06.2026**, s-a emis Avizul Tehnic nr. 33 / 22.07.2026 favorabil.

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

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Director Executiv	arh. Ioana Gligor		22.07.2026
Elaborat	Consilier	Căpriceană Gabriel		22.07.2026

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Direcția Generală Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către S.C. ASTRA VAGOANE CĂLĂTORI S.A., cu sediul în jud. Arad, Mun. Arad, strada Petru Rareș, nr. 1-3, înregistrată cu nr. 50096 din 29.05.2026, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 58159 din 24.06.2026, și 64820 din 14.07.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 33 din 22.07.2026
pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„CONSTRUIRE ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”,
amplasament în intravilanul Municipiului Arad,
strada I.R. Șirianu și strada M Kogălniceanu, nr. 23 și 28, Județul Arad,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 301955 – Arad,
Proprietar/Dezvoltator: S.C. ASTRA VAGOANE CĂLĂTORI S.A.
Proiectant general: TECTONICS ART S.R.L.

Proprietar/Dezvoltator: S.C. ASTRA VAGOANE CĂLĂTORI S.A.

Proiectant: TECTONICS ART S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: TECTONICS ART S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. NICORICI-CALANCE Marius, pr. nr. 608/2024

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Strada Ion Rusu Șirianu, identificată prin C.F. nr. 356352 – Arad, respectiv teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 342122 – Arad;
- **la vest:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F.-urile 310103 – Arad, nr. 308218 – Arad, nr. 348073 – Arad, nr. 315450 – Arad, nr. 301758 – Arad, nr. 315441 – Arad, nr. 315435 – Arad, respectiv nr. 357078 - Arad;
- **la est:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F.-urile nr. 342122 – Arad, nr. 311571 – Arad, nr. 313809 – Arad, nr. 326773 – Arad, nr. 331441 – Arad, nr. 310757 – Arad, nr. 310709 – Arad, nr. 311248 – Arad, respectiv nr. 301293 – Arad;
- **la sud:** Strada Mihail Kogălniceanu, identificată prin C.F. nr. 351155 – Arad.

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

- **Funcțiunile principale**
 - Locuire individuală, servicii.
- **Funcțiuni complementare admise**
 - **Locuire individuală - Li**
 - Spații pentru servicii publice și terțiare, complementare locuirii;
 - Spații verzi, plantații de protecție;

- Căi de comunicație;
- Zonă pentru echipamente tehnico–edilitare;
- Se vor respecta suprafețele minimale ale spațiilor de locuit în conformitate cu Anexa 1-Exigente minimale pentru locuințe, din Legea Locuinței nr. 114/1996 actualizată.
 - **Funcțiuni complementare locuirii și servicii – DsL**
- Spații pentru servicii publice și terțiare, complementare locuirii;
- Spații verzi, plantații de protecție;
- Căi de comunicație;
- Echipare tehnico–edilitară;
- Se vor respecta suprafețele minimale ale spațiilor de locuit în conformitate cu Anexa 1-Exigente minimale pentru locuințe, din Legea Locuinței nr. 114/1996 actualizată.
 - **Spații verzi și plantate - Zv**
- Accese pietonale.
 - **Căi de comunicații rutiere și amenajările aferente - Cc**
- Plantații de protecție;
- Rețele și instalații tehnico-edilitare.

- **Utilizări permise**

- **Locuire individuală - Li**
- Locuințe individuale, izolate, cuplate sau insiruite cu maximum 1 unitate locativă;
- Funcțiuni complementare locuirii: birouri /spații pentru activități liberale pentru max.5 angajați;
- Se vor respecta suprafețele minimale ale spațiilor de locuit în conformitate cu Anexa Exigente minimale pentru locuințe, din Legea Locuinței nr. 114/1996 actualizată.
 - **Funcțiuni complementare locuirii și servicii – DsL**
- Realizarea construcțiilor de spații pentru servicii complementare locuirii, amplasate, de regulă, la parterul imobilelor:
 - Spații private de învățământ prescolar și școlar primar (after school, locuri de joacă);
 - Spații medicale : centru de medicină de familie; cabinete medicale individuale , laboratoare individuale de tehnică dentară;
 - Spații pentru cultură (galerii de artă, ateliere de creație, studiouri fotografice, mediateca);
 - Spații pentru birouri (avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc);
 - Spații pentru sport și întreținere corporală (sali de fitness, frizerie,coafor, cosmetica ,masaj , sauna)
 - Spații pentru servicii nepoluante manufacturiere: reparații radio-TV, servicii IT, ateliere individuale de: croitorie, rame și tablouri, oglinzi, tamplarie ,reparații încălțăminte, curățenie haine;
 - Spații pentru comerț cu produse alimentare și nealimentare cu suprafața construită de max.300 mp, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.
- **Spații verzi și plantate - Zv**
- Trotuare, alei pietonale;
- Spații pentru agrement și recreere (instalații de joacă, pergolă, mobilier urban);
- Plantații de protecție;
- Realizarea lucrărilor specifice pentru amenajarea și întreținerea zonelor verzi;
- Amplasarea panourilor publicitare și a semnelor de circulație;
- Amplasarea echipamentelor tehnico – edilitare ce deservește zona;
- **Căi de comunicații rutiere și amenajările aferente – Cc**
- Căi de comunicație rutieră: stazi categoria a IV-a;
- Parcaje publice;
- Realizarea lucrărilor rutiere pentru străzi, parcaje, accesuri și drumuri de deservire;
- Amenajarea de plantații de protecție/aliniament;

- Amplasarea echipamentelor tehnico – edilitare ce deserve sc zona;
- Amplasarea de mobilier urban si echipamente stradale.

- **Utilizări permise cu condiții**

- **Locuire individuală - Li**

- Nu este cazul

- **Funcțiuni complementare locuirii și servicii – DsL**

- Autorizarea construcțiilor in zona de siguranța a rețelelor edilitare este permisă doar cu avizul administratorului de rețea si in condițiile tehnice prevăzute de acesta;
- Soluția urbanistică propusă este prevăzută a se realiza etapizat, funcție de ritmul populației zonei, precum si de bugetul comunității proprietarilor de teren vizând posibilitatea de finanțare a dotărilor de echipare tehnico-edilitară, caracteristice zonei de locuit conform planului de acțiune;
- Se recomandă corelarea construirii imobilelor cu executarea lucrărilor publice edilitare si de drumuri.

- **Spații verzi și plantate - Zv**

- Pe spațiu verde se pot amplasa: alei pietonale, cu condiția respectării prevederilor legale;
- Autorizarea construcțiilor in zona de siguranța a rețelelor edilitare este permisă doar cu avizul administratorului de rețea si in condițiile tehnice prevăzute de acesta.

- **Căi de comunicații rutiere și amenajările aferente - Cc**

- Realizarea lucrărilor, amenajărilor si reabilitărilor in zona drumului public este permisă cu avizul administratorului de drum;
- Autorizarea construcțiilor in zona de siguranța a rețelelor edilitare este permisă doar cu avizul administratorului de rețea si in condițiile tehnice prevăzute de acesta.

- **Utilizări interzise**

- **Locuire individuală - Li**

- Este interzisă amplasarea unităților cu caracter de producție, unități pentru prestări servicii poluante, depozite en gros, anexe gospodărești pentru creșterea animalelor, ferme agrozootehnice, depozite de deseuri, panouri mari publicitare pe clădiri, depozitare de materiale refolosibile si de substanțe chimice periculoase de tip Seveso cat si orice construcții ce adapostesc activități care poate genera zgomot, trafic greu si noxe;
- Sunt interzise lucrări de terasament de natură sa afecteze amenajările din spațiile publice sau cele de pe parcelele adiacente.

- **Funcțiuni complementare locuirii și servicii – DsL**

- Este interzisă amplasarea unităților cu caracter de producție, unități pentru prestări servicii poluante, depozite en gros, anexe gospodărești pentru creșterea animalelor, ferme agrozootehnice, depozite de deseuri, panouri mari publicitare pe clădiri, depozitare de materiale refolosibile si de substanțe chimice periculoase de tip Seveso cat si orice construcții ce adapostesc activități care poate genera zgomot, trafic greu si noxe;
- Sunt interzise lucrări de terasament de natură sa afecteze amenajările din spațiile publice sau cele de pe parcelele adiacente.

- **Spații verzi și plantate - Zv**

- Este interzisă realizarea de lucrări de terasament de natură sa afecteze amenajările de pe parcelele adiacente;
- Realizarea împrejmuirilor;
- Parcarea autovehiculelor;
- Construirea oricăror obiective altele decat cele menționate ca utilizări permise;
- Folosirea spațiilor verzi ca locuri de depozitare a deșeurilor; deșeurile menajere se vor depozita in spații special prevăzute pentru fiecare lot.

- **Căi de comunicații rutiere și amenajările aferente - Cc**
- Se interzice opturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, a panourilor publicitare sau a plantărilor;
Sunt interzise lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările de pe parcelele adiacente.

Zonificare funcțională:

Li – zonă rezidențială pentru locuințe individuale;

DsL – subzonă dotări și servicii la parter cu locuire la etajele superioare;

Cc – căi de comunicație;

Zv – zonă spații verzi.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 1,20.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+1E+M**, cu înălțimea maximă de 10,00 metri, respectiv cota absolută maximă de 118,7 metri (108,7 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10 metri înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. **16180/20.08.2025**.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

UTR 1

- Față de frontul stradal: o retragere de minim 2,00 metri;
- Față de limita posterioară: o retragere de minim 5,00 metri, dar nu mai puțin de H/2 a construcțiilor principale. Anexele gospodărești pot depăși zona edificabilă prevăzută în planșa U03, acestea se vor amplasa la minim 2.00 metri sau cu calcan față de limitele laterale și posterioară cu respectarea Codului Civil. Înălțimea maximă nu va depăși h=3.00 metri;
- Față de limitele laterale: clădirile principale se vor amplasa un perimetrul delimitat ca și zona edificabilă a construcțiilor definit în planșa U03 Reglementări urbanistice – zonificare, cu respectarea prevederilor Codului Civil față de limitele laterale.

UTR 2

- Față de frontul stradal: o retragere de minim 3,00 metri;
- Față de limita posterioară: o retragere de minim 6,00 metri, dar nu mai puțin de H/2 a construcțiilor principale. Anexele gospodărești pot depăși zona edificabilă prevăzută în planșa U03, acestea se vor amplasa la minim 2.00 metri sau cu calcan față de limitele laterale și posterioară cu respectarea Codului Civil. Înălțimea maximă nu va depăși h=3.00 metri;
- Față de limitele laterale: clădirile principale se vor amplasa un perimetrul delimitat ca și zona edificabilă a construcțiilor definit în planșa U03 Reglementări urbanistice – zonificare, cu respectarea prevederilor Codului Civil față de limitele laterale.

Spații verzi:

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

Se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului de minim 35%.

Parcaje:

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 5 și conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187 din 28 martie 2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

În interiorul incintei reglementate vor fi asigurate locuri de parcare (minim 1 loc de parcare/parcelă). Totodată, se va asigura un număr de trei locuri de parcare pentru 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.

Accesul în incinta reglementată, atât auto, cât și pietonal, se va face din strada Mihail Kogălniceanu, aflată în partea de sud a terenului propus spre reglementare, accesul având o latime de maxim 5,66 metri.

Se va realiza un drum de incintă, cu sens unic, pe direcția S-N, dinspre strada Mihail Kogălniceanu înspre strada I.R. Șirianu.

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.

Parcelarea:

Terenul va fi parcelat în 15 parcele astfel: o parcelă pentru drum și parcaje; o parcelă pentru funcțiuni complementare; cinci parcele pentru locuințe cuplate/izolate; cinci parcele pentru locuințe insiruite; respectiv trei parcele pentru zone verzi/scuaruri.

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 dezvoltatorului privat.

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.

Dezvoltatorul 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.

Dezvoltatorul zonei rezidențiale și funcțiuni complementare predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona

rezidențială și funcțiuni complementare, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **11.06.2026** se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1[^]3), actualizată).

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 1400 din 30.08.2024, emis de Primarul Municipiului Arad.

Arhitect Șef,
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu

Director Executiv,
arh. Ioana Gligor

Consilier,
Căpriceană Gabriel

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
NR.63008/A5/22.07.2026

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 zonă de locuințe și funcțiuni complementare

Dezvoltator/Beneficiar: S.C. ASTRA VAGOANE CĂLĂTORI S.A.
Amplasament- mun.Arada, Str.I.R.Șirianu nr.23 și str.M.Kogălniceanu nr.28, CF 301955 Arad
Proiectant – S.C. TECTONICS ART S.R.L., arh RUR Marius Nicorici Calance, proiect nr.608/2024
Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef

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

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 102430/14.11.2025, 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 în data de **26.11.2025**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **26.11.2025** pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **26.11.2025-05.12.2025** și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost înregistrate sesizări în scris.

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 112362/17.12.2025, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 16.01.2026;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 16.01.2026 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 16.01.2026-30.01.2026 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 26 scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației P.U.Z. la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor învecinate din zona studiată a documentației de urbanism str .Mihail Kogalniceanu, str.I.R.Șirianu, str.Constanța Hodoș, str.Ceahlău și DIRECȚIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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

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

Prin adresa înregistrată cu nr.6587/27.01.2026 proprietarul imobilului învecinat din str.I.R.Sirianu ne transmite următoarele:

”Urmare adresei 112362/ A5/14 ian. 2026 privind lucrarea PUZ locuințe și funcțiuni complementare în mun.Arăd str.I.R.Șirianu:

- alimentarea cu apă, canalizare menajeră și pluvială;

- alimentarea cu energie electrică;

- alimentarea cu gaze naturale, avize care să specifice clar condițiile și soluțiile tehnice de realizare a racordurilor în așa fel imobilele existente să nu aibă de suferit.

Atrag atenția că utilitățile stradale actuale sunt vechi, insuficient calibrate.”

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat la data de 28.01.2026.

Prin adresa înregistrată cu nr.10022/04.02.2026 elaboratorul documentației transmite următorul răspuns, care a fost înaintat contestatarului la data de 05.02.2026.

În vederea aprobării Proiectul Urbanistic Zonal susmenționat s-au obținut și corelat avizele solicitate prin Certificatul de urbanism nr.1400/30.08.2024 de la toți furnizorii de utilități : Compania de Apă Arad SA; DelGaz Grid SA; Rețele Electrice România SA; urmând ca acestea, însoțite de documentația de urbanism, să fie înaintate către Primăria Municipiului Arad.

Prin adresa înregistrată cu nr.6360/26.01.2026 proprietarul imobilului învecinat din str.Constanța Hodoș ne transmite următoarele:

”...în urma analizării memoriului și conceptului PUZ depus, formulez prezentul memoriu de opoziție, întrucât soluția urbanistică propusă generează efecte negative directe și indirecte asupra proprietății mele, afectând dreptul la folosință normală a imobilului, confortul locuirii, eficiența energetică, intimitatea, precum și funcționarea coerentă a zonei.

A. Afectarea însoririi și a eficienței energetice:

1. Autorul documentației nu ține cont de faptul că terenul pe care propune proiectul imobiliar este în medie cu un metru mai înalt decât terenurile cu CF 315441, CF 315435, etc., respectiv terenurile de pe aliniamentul vestic, șirul de case propuse în UTR1. Având în vedere regimul de înălțime S+P+1E+M/ER al clădirilor propuse, cel puțin în cazul imobilului de pe CF 315441 nu sunt respectate normele de umbrire.

2. Umbrirea panourilor solare: Pe imobilul identificat prin CF 315441 sunt instalate panouri solare, dimensionate și amplasate în raport cu condițiile actuale de însorire. Regimul de înălțime propus (S+P+1E+M/ER), coroborat cu amplasarea construcțiilor pe parcela analizată, va conduce la:

- a. umbrirea semnificativă a panourilor solare, în special în sezonul rece;
- b. diminuarea producției de energie regenerabilă;
- c. compromiterea investiției realizate și a obiectivelor de eficiență energetică

3. Reducerea aportului solar pasiv. Imobilul meu dispune de o porțiune de fațadă vitrată orientată spre sud, concepută pentru a beneficia de aport solar pasiv, cu rol esențial în:

- a. reducerea consumului de energie pentru încălzire pe timp de iarnă;
- b. asigurarea confortului termic și vizual.

Prin edificarea construcțiilor propuse, acest aport solar va fi substanțial redus, în special în perioada de iarnă, când soarele are un unghi de incidență scăzut. Consider că soluția PUZ nu demonstrează, prin studii de însorire, că proprietățile învecinate beneficiază de un minim acceptabil de lumină naturală în perioada critică a anului.

B. Afectarea intimității și a confortului locuirii

Regimul de înălțime propus conduce la:

- dominarea vizuală a proprietății mele;
- posibilitatea de vedere directă asupra curții și a spațiilor vitrate ale imobilului meu;
- pierderea intimității și a caracterului rezidențial protejat al zonei.

Aceste efecte sunt incompatibile cu principiile unei dezvoltări urbane echilibrate și cu respectarea relațiilor de vecinătate.

C. Inadecvarea funcțională a zonei și problema parcarilor:

Zona este deja congestionată din punct de vedere al traficului și al parcarilor, fiind utilizată intens în timpul orelor de program de:

- personal al Inspectoratului Județean de Poliție;
- personal al Inspectoratului SRI;
- personal al Poliției Locale;
- angajați ai altor societăți comerciale din zonă;
- proximitatea pieței agro – alimentare

Introducerea unor noi locuințe individuale va accentua:

- deficitul de locuri de parcare;
 - parcare haotică pe domeniul public;
 - disconfortul locuitorilor existenți
 - prin aglomerare îngreunarea intervențiilor în caz de incendii și/sau calamități naturale;
- creșterea riscului conduce la creșterea polițelor de asigurare facultativă

D. Propunere alternativă de interes public:

În considerarea interesului public și a nevoilor reale ale zonei, apreciez că terenul vizat de PUZ ar trebui:

- achiziționat de municipalitate;
- utilizat pentru realizarea unei parări publice structurate (2S+P), care ar contribui la:
- decongestionarea traficului;
- eliberarea domeniului public de parări necontrolate, ilegale, pe trotuare, care pune în pericol pietonii, chiar de către angajații instituțiilor care ar trebui să-i protejeze;
- creșterea calității vieții urbane;
- susținerea funcțiunilor instituționale existente în zonă.

E.Concluzii: Având în vedere ansamblul argumentelor prezentate, consider că documentația PUZ propusă nu respectă principiile unei dezvoltări urbane coerente și echitabile pentru o zonă centrală consolidată a Municipiului Arad și generează prejudicii directe proprietății identificate prin CF 315441.

În mod particular:

- Proiectul este propus într-o zonă de impozitare A, caracterizată printr-un grad ridicat de consolidare urbană, valoare imobiliară și exigențe sporite privind calitatea locuirii. Aplicarea limitelor inferioare ale normelor legale probabil poate fi acceptabilă în zone periurbane sau de extindere, însă este neadecvată într-un țesut urban central, unde protejarea confortului, intimității și valorii fondului construit existent trebuie să prevaleze. Aspect cu care cred că sunteți de acord având în vedere noile impozite impuse.

- Familia mea achită impozite către Municipiul Arad pentru parcela și imobilul aflate în proprietate încă din anul 1927, ceea ce conferă nu doar o continuitate istorică a locuirii, ci și o legitimitate morală și civică a solicitării de a beneficia de protecția drepturilor dobândite și de un tratament echitabil din partea administrației publice locale. Consider că acest aspect este un argument rezonabil și demn de a fi avut în vedere de către aleșii locali.

- Structura urbană istorică a zonei, rezultată din sistematizarea realizată în perioada administrației austriece, a fost concepută în mod deliberat astfel încât imobilele să fie amplasate la frontul stradal, cu curțile dispuse spate în spate, prevenind relațiile de vizibilitate directă între proprietăți. Această logică urbanistică a asigurat timp de decenii protejarea intimității și a caracterului rezidențial al zonei, valori care sunt puse în pericol prin regimul de înălțime propus.

- Soluția PUZ analizată creează premisele unor relații de vizibilitate directă de la înălțimi de până la aproximativ 12 m și la distanțe sub 30 m, ceea ce contravine caracterului zonei și așteptărilor legitime ale locuitorilor.

Totodată, apreciez că prevederile regulamentele PUG și RLU ale Municipiului Arad urmăresc explicit:

- menținerea și protejarea zonelor rezidențiale consolidate;
- respectarea relațiilor de vecinătate și a intimității locuirii;
- integrarea noilor dezvoltări în morfologia urbană existentă, fără a genera conflicte funcționale sau vizuale.

În acest context, consider că soluția urbanistică propusă prin PUZ nu este pe deplin compatibilă cu spiritul și obiectivele reglementărilor locale aplicabile.

În consecință, solicit:

- respingerea PUZ-ului în forma actuală;
- refacerea documentației cu o analiză aprofundată a impactului asupra vecinătăților (însorire, intimitate, eficiență energetică);
- analizarea unei alternative de interes public, respectiv utilizarea terenului pentru o parcare publică structurată, care să răspundă nevoilor reale ale zonei.”

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat, la data de 27.01.2026

Prin adresa înregistrată cu nr.7198/28.01.2026 elaboratorul documentației transmite următorul răspuns, care a fost înaintat contestatarului la data de 30.01.2026.

”Proiectul Urbanistic Zonal înaintat spre dezbatere și avizare se încadrează din toate punctele de vedere: regim de înălțime, aliniere, aliniamente, retrageri, număr de locuri de parcare, indici urbanistici POT/CUT cu prevederile PUZ Zona Construită Protejată Arad, probat prin HCLM Arad nr.201/2014 și respecta în întregime legislația”

Prin adresa înregistrată cu 8634/02.02.2026 proprietarul imobilului învecinat din str.Constanta Hodos ne transmite următoarele:

”...În urma analizării răspunsului transmis de arhitectul semnatar al documentației PUZ, doresc să formulez următoarele precizări și mențiuni, necesare pentru corecta înțelegere a poziției mele și pentru buna desfășurare a procedurii de consultare publică.

1. Destinatarul real al observațiilor formulate

Deși răspunsul arhitectului este formulat în cadrul procedurii de dezbatere publică, este important de subliniat că observațiile și obiecțiile mele se adresează în principal autorității publice competente în materie de urbanism, respectiv:

- Primăriei Municipiului Arad;
- Instituției Arhitectului-Şef al Municipiului Arad;
- Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (CTATU);
- Consiliului Local al Municipiului Arad, în calitate de autoritate deliberativă care va decide aprobarea sau respingerea PUZ-ului.

Arhitectul semnatar al proiectului are, în mod legitim, rolul de a susține interesele beneficiarului documentației. Această poziționare explică abordarea strict formală a răspunsului, însă nu poate substitui obligația autorității publice de a analiza impactul real al proiectului asupra vecinătăților și interesului public.

2. Caracterul incomplet și formal al răspunsului primit

Răspunsul arhitectului se limitează la reproducerea unor extrase din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Municipiul Arad (Vol. II, aprobat prin HCLM nr. 210/2014), susținând că soluția propusă se încadrează în prevederile referitoare la:

- regimul de înălțime;
- aliniamente și retrageri;
- POT și CUT;
- numărul de locuri de parcare;
- condițiile de acces.

Această abordare este irelevantă pentru fondul obiecțiilor mele, din următoarele motive:

1. Dacă analiza unui PUZ s-ar reduce exclusiv la verificarea formală a conformării cu limitele maxime admise de regulament, procedura de dezbatere publică ar deveni inutilă, iar aprobarea ar putea fi realizată administrativ, pe baza unui simplu checklist tehnic.

2. Nu revine proprietarilor afectați obligația de a verifica dacă proiectantul respectă ad literam un regulament cu prevederi generale, ci autorității publice, prin structurile sale de specialitate.

3. Rolul procedurii de consultare publică este tocmai acela de a evalua situațiile particulare concrete, efectele cumulative și impactul asupra vecinătăților existente, nu doar conformarea teoretică la indicatori urbanistici.

4. Neabordarea punctuală a obiecțiilor formulate

În mod esențial, răspunsul arhitectului nu răspunde punctual la obiecțiile concrete formulate de mine prin adresa nr. 6360/26.01.2026, respectiv:

- Umbrirea proprietății mele, inclusiv a panourilor solare existente, în special în sezonul de iarnă, în contextul diferenței de nivel a terenurilor al regimului de înălțime propus și a configurației particulare a imobilului aflat în proprietatea mea;
- Reducerea aportului solar pasiv pentru fațada vitrată orientată spre sud, cu impact direct asupra eficienței energetice a locuinței;
- Afectarea intimității, prin apariția unor relații de vizibilitate directă între construcțiile propuse și curtea/locuința mea, incompatibile cu caracterul istoric și rezidențial al zonei;
- Disconfortul urban generat de parcări ilegale pe trotuare, respectiv agravarea congestiei străzii Ioan Rusu Șirianu prin introducerea unor funcțiuni rezidențiale noi, fără o soluție realistă și sustenabilă pentru parcare a autovehiculelor. Așa cum am arătat supun analizei oportunitatea construirii unei parcări ca alternativă la proiectul propus

Niciuna dintre aceste obiecții nu este analizată prin studii de însoțire riguroase, simulări volumetrice, secțiuni relevante sau evaluări de impact, fiind practic eludate prin invocarea generală a conformării cu RLU.

5. Menținerea integrală a obiecțiilor formulate

În aceste condiții, îmi mențin integral obiecțiile formulate prin adresa nr. 6360/26.01.2026, obiecții care trebuie analizate și avute în vedere de către Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism (CTATU) și de către Consiliul Local al Municipiului Arad, anterior adoptării oricărei hotărâri privind aprobarea sau respingerea proiectului de PUZ.

Consider că doar o analiză substanțială, orientată pe impactul real asupra vecinătăților și pe interesul public local, este compatibilă cu spiritul reglementărilor PUG/RLU și cu principiile unei dezvoltări urbane echilibrate și responsabile”

Solicitarea a fost transmisă initiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat, la data de 04.02.2026.

Prin adresa înregistrată cu nr.14429/18.02.2026 elaboratorul documentației transmite următorul răspuns, care a fost înaintat contestatarului la data de 20.02.2026.

Răspuns la adresa nr.8634/A5 din 04.02.2026:

”Punctual la obiecțiile petitionerului:

- Panourile solare aflate pe panta sudică a învelitorii vecinului reclamant nu pot fi umbrite de un imobil aflat la est!

- Fațada vitrată orientată spre sud - așa cum precizează reclamantul - de asemenea nu-i poate fi afectată negativ din p.d.v. energetic de un imobil propus a fi edificat la est!!

- Caracterul istoric și rezidențial al zonei este consființit prin HCLM Arad 201 din 2014. Propunerea înaintată spre dezbatere și aprobare nu se abate de la restricțiile impuse de aceasta din nici un punct de vedere

- Prin avizul Comisiei de Sistematizare a Circulației este impusă montarea de indicatoare rutiere cu semnul de „PARCAREA INTERZISĂ” în lungul străzii nou propuse.”

Prin adresa înregistrată cu nr.11033/09.02.2026 proprietarii învecinați din str.Ceahlău, ne transmit următoarele:

”....în calitate de vecini direcți ai amplasamentului situat în Municipiul Arad, str. I.R. Șirianu nr. 23 și str. M. Kogălniceanu nr. 28, C.F. nr. 301955 Arad, în temeiul dreptului de informare și consultare a publicului, formulez prezenta

OBIECȚIE

prin care solicităm neavizarea documentației P.U.Z. și R.L.U. în forma actuală, ca urmare a constatării unor neconformități și lipsuri majore în documentația pusă la dispoziția publicului.

1. Lipsa studiului istorico-arhitectural și urbanistic

Documentația analizată nu cuprinde un studiu istorico-arhitectural și urbanistic, deși amplasamentul este situat într-o zonă cu reglementări speciale. În lipsa acestui studiu nu este analizată integrarea construcțiilor propuse în contextul urban existent și nu poate fi evaluat impactul asupra vecinătăților directe, ceea ce face documentația incompletă și insuficient fundamentată.

2. Reducerea nejustificată a numărului de locuri de parcare

Din documentație rezultă că, deși numărul de parcele și funcțiunile propuse a rămas neschimbat, numărul de locuri de parcare în incintă a fost redus de la 8 locuri la 3 locuri, fără o justificare clară și detaliată.

Această reducere generează presiune suplimentară asupra parcarii pe domeniul public și afectează direct zona de locuințe existente și proprietățile învecinate

3. Neconcordanțe între memoriul tehnic și piesele desenate

În memoriul tehnic se menționează că amplasamentul este „fost teren cu destinație industrială”, însă în partea desenată aferentă situației existente apare hașură de locuințe, ceea ce creează confuzie asupra stării reale a terenului.

De asemenea regimul de înălțime este descris ambiguu în documentație -în unele locuri apare S+P+1E+M în alte locuri S+P+1E+M/Er

4. Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) Documentația pusă la dispoziția publicului arată că Regulamentul Local de Urbanism nu a fost modificat, deși soluția urbanistică a fost ajustată. Această lipsă de corelare creează incertitudine juridică și face dificilă aplicarea coerentă a reglementărilor urbanistice.

5. Lipsa explicitării calculelor pentru spațiile verzi și parcuri

Documentația nu explică varianta de calcul utilizată pentru necesarul de spațiu verde și pentru numărul de locuri de parcare. În lipsa acestor calcule nu poate fi verificată respectarea prevederilor legale și nici impactul asupra mediului urban și calității vieții în zonă.

6. Soluția de circulație - drum de acces în regim de sens unic

Documentația propune realizarea unui drum de acces în regim de sens unic, fără a fi clarificate: soluția constructivă și capacitatea portantă; condițiile de siguranță pentru circulația rutieră și pietonală; respectarea distanțelor față de proprietățile învecinate.

Din piesele desenate nu rezultă o secțiune transversală clară și nici respectarea unei distanțe minime față de limita de proprietate, Având în vedere că drumul este o construcție supraterană, această soluție afectează direct proprietatea vecină și nu este suficient fundamentată pentru a putea fi avizată.

Conform prevederilor din „Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”- Indicativ GM-010-2000:

„Cercetările, proiectele și studiile de fundamentare ce se întocmesc concomitent cu P.U.Z. considerate necesare de către beneficiar și elaborator, vor avea ca autori colective specializate în domeniu cu colectivul de elaborare a P.U.Z. dacă acesta are în profil astfel de lucrări ...” deci este nevoie de un proiect de drumuri însușit de proiectant specialitate.

7. Nerespectarea distanței laterale față de vecinătate - parcela nr. 15

Din analiza pieselor desenate rezultă că, clădirea propusă pe parcela nr. 15 nu respecta distanța laterală minimă față de proprietatea având CF 342122. Aceasta problema a fost discutată și în sesiunea publică iar arhitectul a refăcut varianta inițială. În piesele desenate din noua variantă se revine la greșeala din prima variantă.

În lipsa unor reglementări explicite care să permită această retragere redusă, distanța laterală minimă față de proprietatea învecinată nu este respectată, fiind afectate condițiile de însorire, ventilație și intimitate ale proprietății vecine.

Concluzie: Având în vedere cele de mai sus, consider că documentația P.U.Z. și R.L.U. este incompletă, necorelată și insuficient fundamentată, motiv pentru care solicităm: neavizarea documentației în forma actuală; completarea și corelarea tuturor pieselor scrise și desenate; clarificarea și corectarea soluției de circulație și a amplasării construcțiilor față de vecinătate; protejarea intereselor legitime ale proprietarilor din vecinătate și a caracterului zonei existente. Vă rog să aveți în vedere prezenta obiecție în analiza documentației.”

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației, în vederea formulării unui răspuns, la data de 10.02.2026.

Prin adresa înregistrată cu nr.16528/25.02.2026 elaboratorul documentației transmite următorul răspuns, care a fost înaintat contestatarului la data de 27.02.2026 împreună cu studiul istorico-arhitectural și urbanistic.

”Răspuns la adresa nr.11033/A5 din 11.02.2026:

1. Atasat studiul istorico-arhitectural și urbanistic.

2. Numarul locurilor de parcare sunt calculate conform HCLM nr 187 din 2024 care precizeaza la Art. 25 : „Se exceptează de la prevederile prezentului regulament construcțiile situate în Zona Construită Protejată a Municipiului Arad” adica HCLM Arad nr 201 din 2014. Propunerea supusa dezbaterii este conforma HCLM Arad nr 201 din 2014: 1 lp /unitate locativa/parcela; 1 lp/200-400mp spatiu comercial.

3. Urmare a observatiilor primite s-au operat corelarile intre Memoriul Tehnic si desene.
4. In RLU s-au operat corelarile.
5. Pentru spatiile verzi se respecta HCLM Arad nr 572 din 2022, iar pentru parcare se respecta HCLM Arad nr 201 din 2014.
6. Solutia de circulatie propusa a fost avizata in Comisia de Sistematizare a Circulatiei a Municipiului Arad. Acest aviz a avut la baza o documentatie intocmita de un inginer de specialitate drumuri.
7. Urmare a adresei CJ Arad Directia Arhitect-sef nr 24590 din 30.10.2025 zona verde propusa intre parcela nr 15 si limita posterioara a parcelei de la nr 25 de pe Str. I. R. Sirianu nu este sustenabila. Din acest motiv sa adoptat aceasta solutie.”

Documentația revizuita a fost afisata pe site-ul institutiei la data de 27.02.2026.

Prin adresa inregistrata cu 18012/02.03.2026 proprietarul imobilului invecinat din str.Constanta Hodos ne transmite urmatoarele:

”În urma ultimului răspuns transmis prin intermediul comunicării Primăriei Municipiului Arad cu nr. 8634-2026, formulez următoarele precizări, care vizează fondul problemei și oportunitatea urbanistică a proiectului supus dezbaterii.

1. Nu urmăresc o polemică tehnică cu proiectantul

Nu mă interesează o polemică punctuală cu arhitectul elaborator al documentației și nici o dispută teoretică asupra unor pasaje din RLU.

Pentru mine este esențial ca autoritatea publică decidentă să analizeze oportunitatea reală a utilizării acestei zone pentru noi construcții rezidențiale versus alternativa funcțională a realizării unei parcuri publice într-o zonă deja sufocată de autovehicule parcate neregulamentar, inclusiv pe strada Ioan Rusu Șirianu.

Dezbaterea publică nu trebuie să se transforme într-un schimb de replici între un cetățean și proiectant, ci într-un proces prin care autoritățile competente pun în balanță:

- interesul privat al investitorului,
- impactul asupra vecinătăților existente,
- interesul public local privind mobilitatea, siguranța și funcționalitatea zonei.

2. Afirmatia privind imposibilitatea umbririi este tehnic nefundamentată

Afirmatia potrivit căreia „panourile solare aflate pe panta sudică nu pot fi umbrite de un imobil aflat la est” este formulată în termeni absoluți și nu este susținută de o analiză tehnică demonstrativă.

Soarele are traiectorie est–sud–vest, iar în sezonul rece unghiul de incidență este redus. În intervalele matinale, mai ales iarna, un volum construit la est poate genera umbrire asupra suprafețelor orientate sudic, în funcție de:

- diferența reală de nivel a terenurilor;
- înălțimea și volumetria construcțiilor;
- distanțele efective dintre imobile;
- configurația completă a clădirilor.

Invocarea poziționării „la est” nu constituie o demonstrație tehnică a inexistenței umbririi.

3. Fațada dinspre curte, a imobilului meu, este în formă de „L” (Sud + Est) – condiția minima de însorire trebuie verificată pentru întreg ansamblul

Imobilul meu nu are o singură fațadă relevantă pentru însorire. Fațada dinspre curte este în formă de „L”, compusă din:

- un tronson orientat spre Sud;
- un tronson orientat spre Est;

ambele deserving încăperi de locuit și având suprafețe vitrate.

În prezent, tronsonul orientat spre Est este deja parțial umbrat de imobilul vecin existent, în anumite intervale orare. În situația în care se edifică noile construcții propuse la est de proprietatea

mea, umbrirea acestui tronson estic se va accentua în mod evident în intervalele matinale, în special în sezonul rece.

Rog a se observa că discuția despre însorire nu vizează doar panourile solare, ci respectarea condiției minime de însorire a încăperilor de locuit deservite de fațada estică, în corelație cu tronsonul sudic.

În aceste condiții, solicit ca autoritatea competentă să verifice explicit dacă, în ziua solstițiului de iarnă, este respectată condiția minimă de însorire pentru încăperile de locuit ale imobilului meu – respectiv asigurarea unui minim de cel puțin o oră de însorire directă.

În lipsa unui studiu de însorire riguros (model 3D, secțiuni reale prin cele două proprietăți, simulare sezonieră), care ține cont și de diferența de nivel dintre terenul meu și terenul ce urmează a fi construit, concluzia potrivit căreia „nu se poate umbri” rămâne o afirmație declarativă și nu poate substitui o analiză tehnică verificabilă.

4. Miza reală este oportunitatea urbanistică, nu conformarea minimală la RLU Simpla susținere că proiectul „se încadrează în RLU” nu epuizează analiza oportunității urbanistice. Dacă procedura de consultare s-ar reduce exclusiv la verificarea formală a POT, CUT, retragerilor și regimului de înălțime, dezbaterea publică ar deveni inutilă, iar aprobarea s-ar putea realiza printr-un simplu checklist administrativ.

Or, rolul real al consultării este evaluarea impactului asupra vecinătăților și a interesului public. În acest context, întrebarea esențială rămâne:

Este oportună suplimentarea funcțiunii rezidențiale într-o zonă deja afectată de presiune majoră asupra parcarilor sau ar fi mai adecvată o soluție de interes public – respectiv realizarea unei parări structurale? Aceasta este analiza pe care o solicit autorității publice.

5. Solicitare expresă către autoritatea decidentă

Solicit ca toate documentele și observațiile depuse de mine să fie înaintate integral: Instituției Arhitectului-Şef, CTATU, Consiliului Local al Municipiului Arad, și să fie incluse în documentația aferentă ședințelor în care se va discuta proiectul.

În calitate de contribuabil al Municipiului Arad, iar familia mea fiind plătitoare de taxe și impozite pentru terenul și clădirea în cauză în mod neîntrerupt din anul 1927, consider legitim să primesc un răspuns motivat din partea autorității publice competente — nu exclusiv reiterarea poziției proiectantului.

Aștept o analiză substanțială și un punct de vedere explicit din partea celor care au competența legală de a decide destinația acestei zone.

Anexez prezentei formulările anterioare ale obiecțiilor mele.....”

Prin adresa nr.ad.18012/A5/13.03.2026 au fost transmise invitații tuturor persoanelor contestatoare cât și inițiatorului și elaboratorului documentației în vederea participării la ședința de lucru din data de 25.03.2025 ora 15, Sala Regele Ferdinand.

Procesul verbal al ședinței de lucru (anexat) a fost afisat la data de 02.04.2026 pe site-ul instituției la secțiunea *Servicii Publice, Constructii&Banca de date- Urbanism, Informarea consultarea publicului în conformitate cu prevederile Ordinului nr.2701/2010 -Documentații de urbanism supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor.*

Prin adresa înregistrată cu nr.27492/25.03.2026 proprietarul imobilului învecinat din str.Constanta Hodos ne transmite alocuțiunea citită în cadrul ședinței de lucru din data de 25.03.2025:

”....Aș dori să precizez de la început că nu sunt aici pentru a intra într-o polemică tehnică cu arhitectul elaborator al documentației. Rolul acestuia este să susțină proiectul beneficiarului, iar verificarea încadrării în regulamente și norme urbanistice este, în mod firesc, atribuția departamentelor de specialitate din cadrul Primăriei. Intervenția mea se adresează exclusiv autorităților publice care decid oportunitatea acestui PUZ, respectiv: Instituției Arhitectului-Şef,

Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, și, în final, Consiliului Local al Municipiului Arad.

1. Problema nu este doar „încadrarea în regulament”, ci oportunitatea. Din punctul meu de vedere, miza acestei dezbateri nu este dacă proiectul se încadrează formal în limitele RLU. Dacă analiza s-ar reduce doar la acest aspect, nu ar mai fi necesară nici dezbaterea publică - proiectul ar putea fi aprobat pe baza unui simplu checklist tehnic.

Întrebarea reală este: Este oportun ca această zonă să mai primească funcțiuni rezidențiale, sau ar trebui analizată o funcțiune de interes public-respectiv o parcare-într-o zonă deja sufocată de autovehicule parcate nereglementar?

Zona este deja supusă unei presiuni evidente: instituții publice în proximitate, trafic intens, parcuri pe trotuare și spații neamenajate. Aceasta este problema reală pe care vă rog să o analizați. Anexez 3 imagini, toate azi 25.03.2026, cu trotuarele aglomerate de mașini parcate nereglementar, de angajații instituțiilor din proximitate și riverani.

2. Impactul asupra proprietății mele este concret și semnificativ

Am detaliat în scris, dar subliniez pe scurt:

a) Intimitatea: Regimul de înălțime propus creează relații de vizibilitate directă asupra curții și spațiilor vitrate ale locuinței mele

Din punctul meu de vedere, acest lucru afectează în mod inacceptabil intimitatea unei proprietăți rezidențiale existente într-o zonă consolidată

b) Diferența de nivel: Există o diferență reală de nivel între terenuri (documentată de mine), ceea ce amplifică efectele de dominare și de umbră

c) Însorirea: Fațada dinspre curte a imobilului meu este în forma de L-cu deschidere spre sud și spre est

Partea estică este deja parțial umbră de o construcție existentă, iar noile construcții propuse vor accentua umbră în intervalele matinale, în special iarnă

Asta pune sub semnul întrebării respectarea condiției minime de însorire pentru încăperile de locuit

d) Parcarile: Introducerea unor noi locuințe nu va rezolva, mai degrabă va agrava o problemă deja existentă: lipsa locurilor de parcare și ocuparea abuzivă a domeniului public

4. Solicit o analiză reală - Nu solicit să fie combătute opiniile mele de către proiectant. Solicit ca argumentele mele, deja depuse în scris, să fie: analizate în mod real, cântărite în raport cu interesul public și supuse atenției forurilor decidente

Vă rog ca toate documentele depuse de mine, inclusiv această alocuțiune să fie înaintate integral către: instituția Arhitectului Șef, C.T.A.T.U., Consiliul Local și incluse în documentația pe baza căreia se va lua decizia cu privire la PUZ.

Concluzie: Nu contest dreptul de a construi în mod absolut. Dar consider că, în forma actuală: proiectul generează un impact disproportionat asupra proprietăților existente și nu răspunde nevoilor reale ale zonei.

În calitate de contribuabil al Municipiului Arad, iar familia mea fiind plătitoare de taxe și impozite pentru terenul și clădirea în cauză în mod continuu din anul 1927, consider legitim să primesc un răspuns motivat, bine argumentat din partea autorității publice competente.”

Prin adresa înregistrată cu nr.27852/26.03.2026 proprietarul imobilului învecinat din str.Constanta Hodos ne transmite următoarele:”... formulez prezenta adresă în vederea înaintării tuturor observațiilor formulate în cadrul procedurii de consultare publică și a solicitării unei analize reale și fundamentate a impactului documentației de urbanism asupra proprietății mele și asupra zonei. Rog înaintare către Instituția Arhitectului Șef, Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanism, Consiliul Local.

1. Înaintarea documentelor Depun prin prezenta toate observațiile formulate în perioada 2025-2026, inclusiv:

- alocutiunea sustinuta în cadrul Sedintelor din 18.03.2025 și 25.03.2026; - memoriile și completările depuse anterior;

- documentatia imaginii privind situatia parcarilor, imagini privind diferenta de nivel între terenuri; Solicit ca aceste documente sa fie analizate și incluse integral în documentatia ce stă la baza deciziei. Solicit analizate în mod real, cantarite în raport cu interesul public din partea institutiei Arhitectului Sef și al Comisia Tehnica de Amenajare a Teritoriului și Urbanism

2. Lipsa unui raspuns substantial: Precizez ca nu am primit un raspuns satisfacator la aspectele ridicate, raspunsurile limitandu-se la invocarea incadrarii formale în RLU, fara analiza reala, detaliata a impactului asupra vecinatatilor.

3. Deficiente ale fundamentării tehnice - studiul de însorire din 2025 este minimal și nu reflectă diferentele reale de nivel;

- dupa modificarea amplasarii constructiilor, nu a fost refacut studiul;

- lipsesc analize privind impactul energetic anual, dominarea vizuala, afectarea intimitatii în proprietatile din vecinatate;

- lipsesc analize privind scurgerea apelor și riscuri în conditii meteo extreme, eventuale dezastre naturale sau incendii.

4. Solicitare sa-mi fie puse la dispozitie datele tehnice necesare verificarii independente:

Avand în vedere ca, în cadrul Sedintelor de consultare, domnul Arhitect Sef a indicat ca eventualele obiectii pot fi sustinute doar prin analize tehnice realizate independent de catre proprietarii afectati, reprezentatii primariei fiind complet degrevati de aceasta responsabilitate, sau de a solicita informatii suplimentare de la initiatorul PUZ-ului, consider necesar, pentru a putea formula un punct de vedere fundamentat, sa am acces la datele tehnice care stau la baza documentatiei PUZ. În acest context, pentru verificarea independenta a impactului asupra proprietatii mele și a vecinatatilor, solicit punerea la dispozitie a urmatoarelor informatii si fisiere:

- planuri de situatie și amplasament în format editabil (DWG), inclusiv ridicarea topografica utilizata;

- modelul 3D al constructiilor existente și propuse (IFC/SKP, daca exists), cu detalii privind dispunerea regimul de înaltime, pozitionarea suprafetelor vitrate, etc. ;

- cote de înaltime ($\pm 0,00$, cornisa, coama, suprafete vitrate) și sectiuni relevante prin amplasament;

- pozitia, dimensiunea și cota de amplasare a ferestrelor constructiilor propuse;

- planuri ale retelelor de utilitati subterane Si solutiile de evacuare a apelor pluviale;

- studiile existente care au stat la baza documentatiei, inclusiv : studii de însorire; analize privind cantitatea si scurgerea apelor pluviale;

- analize de risc sau alte studii de impact realizate.

Solicit aceste informatii exclusiv în scopul realizarii unor analize tehnice independente privind impactul proiectului asupra proprietatii mele și a zonei.

Mentionez ca în lipsa acestor date, verificarea independenta a impactului nu este posibila, iar analiza efectuata în cadrul procedurii ramane incompleta.

Concluzie: Consider ca documentatia este insuficient fundamentata si solicit ca decizia sa fie luata pe baza unei analize tehnice reale, nu exclusiv pe conformarea formala la indicatori urbanistici.”

Au fost anexate solicitările înregistrate cu nr.27492/25.03.2026, nr.18012/02.03.2026 și nr.6360/26.01.2026.

Prin adresa nr.ad. 27492,27852/A5/01.04.2026 a fost transmis următorul răspuns:

”Referitor la solicitările dvs. înregistrate cu nr.de mai sus, cu privire la documentația de urbanism PUZ și RLU – ”Construire zonă de locuințe și funcțiuni complementare”, amplasament intravilanul Mun. Arad, str.I.R.Șirianu nr.23 și str.M.Kogălniceanu nr.28, CF 301955 Arad, aflată în etapa a II-a de informare și consultare a populației, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010;

Vă informăm că sesizările/opiniile depuse în cadrul procedurii de informare și consultare a populației vor fi înaintate Consiliului Local, împreună cu documentația completă, în vederea analizării acestora în procesul de aprobare a documentației de urbanism, în conformitate cu prevederile art. 56 alin. (6) și (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația de urbanism constituie o operă protejată potrivit prevederilor Legii nr. 8/1996 privind dreptul de autor și drepturile conexe, cu modificările și completările ulterioare.

În consecință, pentru solicitarea formulată cu privire la punerea la dispoziție a informațiilor și fișierelor dwg, vă rugăm să vă adresați elaboratorului documentației, având în vedere drepturile de autor care îi revin asupra acesteia.”

Prin adresa înregistrată cu nr.33120/08.04.2026, proprietarul imobilului învecinat din str.Constanta Hodos ne transmite următoarele:

”Solicitare acces la documentația PUZ și asumare utilizare limitată a informațiilor

1. Angajament privind utilizarea datelor: În vederea eliminării oricăror rezerve privind drepturile de autor invocate, declar în mod expres că toate informațiile și documentele solicitate vor fi utilizate exclusiv în scopul analizării impactului documentației asupra proprietății mele și a vecinătăților, fără reproducere, transmitere către terți pentru a fi utilizate în scop comercial.

2. Solicitare acces și consultare documentație Solicit posibilitatea consultării integrale a documentației tehnice aferente PUZ, în cadrul Primăriei Municipiului Arad, în condiții care să permită analizarea efectivă a acesteia.

În cadrul acestei consultări, solicit posibilitatea de a:

- vizualiza planșele și documentele tehnice complete;
- realiza fotografiile ale planșelor și documentelor relevante;
- nota cote, dimensiuni și alte informații tehnice necesare analizelor independente.

În acest scop vă rog să-mi puneți la dispoziție următoarele informații:

- cote de nivel ale terenurilor din zona analizată, inclusiv:

- o cota terenului natural și/sau amenajat pentru parcela mea și parcelele învecinate și cea care face obiectului documentației de urbanism P.U.Z. și R.L.U. „Construire zonă de locuințe și funcțiuni complementare”, amplasament: municipiul Arad, str. I.R. Șirianu nr. 23 și str. M. Kogălniceanu nr. 28, CF 301955, formulez prezenta solicitare

- cote de nivel aferente construcțiilor existente și propuse, respectiv:

- o cota $\pm 0,00$;
- o cota cornișei;
- o cota coamei;

- poziția, dimensiunea și cota de amplasare a suprafețelor vitrate (ferestre) atât pentru imobilul meu, cât și pentru construcțiile existente și cele propuse care pot genera umbrire sau relații de vizibilitate directă;

- secțiuni relevante prin amplasament care să evidențieze relația reală de nivel și volum între proprietăți.

- analize privind scurgerea apelor pluviale și capacitatea de preluare a acestora în condiții de precipitații intense;

- soluțiile tehnice propuse pentru evacuarea apelor pluviale și evitarea acumulărilor sau a dirijării apelor către proprietățile învecinate;

- evaluări privind impactul diferențelor de nivel asupra modului de scurgere a apelor și asupra riscului de inundare a proprietăților limitrofe;

- analize privind comportarea construcțiilor propuse la acțiunea vântului, inclusiv efecte de canalizare a curenților de aer între clădiri;

- orice alte studii sau evaluări de risc realizate în raport cu fenomene meteorologice extreme, în contextul creșterii frecvenței acestora în ultimii ani. În măsura în care astfel de studii sau analize

nu au fost elaborate, solicit să mi se comunice explicit acest aspect. Aceste informații sunt esențiale pentru:

- evaluarea corectă a însoririi (în special pentru fațada în formă de „L” – Sud + Est);
- analiza impactului privind intimitatea și dominarea vizuală;
- verificarea ipotezelor utilizate în studiile existente.

Menționez că aceste demersuri sunt necesare pentru a putea formula un punct de vedere fundamentat și eventuale analize tehnice independente, în conformitate cu recomandările exprimate în cadrul ședințelor de consultare.

3. Scopul prezentei solicitări este exclusiv verificarea impactului documentației asupra proprietății mele, în special în ceea ce privește însorirea, intimitatea, relațiile de vecinătate și funcționarea urbană a zonei. În lipsa accesului efectiv la aceste informații, posibilitatea realizării unei analize independente este limitată.”

Solicitare către SC TECTONICS ART SRL, date tehnice necesare analizării impactului documentației PUZ

...”vă adresez prezenta solicitare în vederea obținerii datelor tehnice necesare realizării unei analize independente a impactului proiectului asupra proprietății mele și a vecinătăților...

1. Date și documente solicitate În acest sens, vă rog să îmi puneți la dispoziție, în măsura există, următoarele:

Planuri și date de bază

- planuri de situație și amplasament în format editabil (DWG/DXF), inclusiv ridicarea topografică utilizată;

- limite de proprietate și cote altimetrice;

Construcții existente și propuse

- modelul 3D al construcțiilor (IFC, SKP sau alt format disponibil);

- cote de înălțime:

- o $\pm 0,00$; o cornișă;

- o coamă;

- secțiuni relevante prin amplasament; Elemente cu impact direct

- poziția, dimensiunea și cota de amplasare a ferestrelor construcțiilor propuse;

- distanțele reale față de limitele de proprietate;

Utilități și ape pluviale

- planurile rețelelor de utilități subterane;

- soluțiile tehnice de evacuare a apelor pluviale;

Studii și analize • studiile de însorire (toate variantele, inclusiv cele anterioare);

- eventuale analize de umbrire;

- orice studii privind impactul asupra vecinătăților;

Comportare în condiții extreme

- analize privind scurgerea apelor pluviale;

- evaluări privind comportarea construcțiilor în condiții de vânt puternic;

- orice alte studii de risc sau impact realizate;

2. Scopul solicitării

Precizez că aceste informații sunt solicitate exclusiv în scopul:

- analizării impactului asupra proprietății mele;

- verificării însoririi, relațiilor de vecinătate și a intimității;

- evaluării impactului urbanistic real.

Nu vor fi utilizate în scop comercial sau pentru reproducerea documentației.

3. Precizare

În lipsa acestor informații, posibilitatea realizării unei analize independente realizată de un simplu cetățean plătitor de taxe este imposibilă, iar evaluarea impactului documentației asupra vecinătăților nu poate fi considerată complete.

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 14.04.2026.

Prin adresa înregistrată cu nr.38316/27.04.2026, elaboratorul documentației ne transmite următoarele:

Raspuns la adresa nr.33120/A5 din 14.04.2026:

1. Atasat ridicarea topografică în format DWG. Pe aceasta sunt cotele de nivel și limitele solicitate

2. Pe planșa de reglementări sunt precizate toate retragerile și limitările pt construcțiile propuse.

3. Deoarece sunt respectate toate limitările din PUZ CP și din Codul Civil cu privire la distanțele de la care se pot crea golurile în pereții exteriori, poziția și dimensiunile golurilor sunt lipsite de relevanță. Pe planșa de mobilare se regăsesc amprentele POSIBILE ale viitoarelor construcții. 4. Atasat RLU aferent PUZ în care sunt trecute condițiile avizatorilor pentru a fi aprobată documentația

5. Atasată planșa de Reglementări edilitare.

6. Atasat Avizul Autorității Aeriene pentru înălțimea aprobată

7. Atasat studiul de însorire/umbrire.

La data de 29.04.2026 a fost transmis următorul răspuns:

Alăturat vă înaintăm răspunsul elaboratorului documentației la solicitarea dvs. înregistrată cu nr.33120/08.04.2026 și vă aducem la cunoștință că, conform notificării nr.ad.112362/A5/14.01.2026 (anexată) documentația aflată în etapa de elaborare a propunerilor, poate fi consultată pe site-ul primăriei www.primariaarad.ro la secțiunea *Servicii Publice, Constructii&Banca de date- Urbanism, Informarea consultarea publicului în conformitate cu prevederile Ordinului nr.2701/2010 -Documentații de urbanism supuse consultării publice în etapa elaborării propunerilor* sau la sediul Primăriei municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protecție Monumente, camera nr. 3.

Până la această dată nu au mai fost înregistrate alte sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011 și va fi adus la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
	Director executiv	Arh. Ioana Gligor		21.07.2026
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		21.07.2026

