



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 232
din 29 aprilie 2026

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție:
„ZONĂ REZIDENȚIALĂ - LOCUINȚE INDIVIDUALE”,
amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Județul Arad,
pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 366983, 366982, 365311, 367354, 365308, 365376,
367353, 365375, 324309, 365310, 364994, 324362 – Arad,
Proprietari: Bodo Tiberiu, Bodo Violeta, S.C. Eidos Achiziții S.R.L.,
Todor Grațian-Geașil, Todor Alexandra – Giorgiana, Marzso Noemi,
Ototoc Monica-Ileana, Ototoc Ionuț Luchian, Societatea Athena Apartments S.R.L.,
Cărmăzan Răzvan-Florin, Cărmăzan Antonia – Ștefania,
Boncuț Ioan – Marin, Boncuț Oana – Daniela, Timocea Traian – Viorel,
Timocea Adina – Emanuela, Hărăguș Radu-Nicolae, Hărăguș Helga-Ildiko
Dezvoltator: Societatea Athena Apartments S.R.L.
Proiectant general: S.C. L&C Total Proiect S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 17406/27.02.2026,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 98686/27.02.2026, 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. 17404/27.02.2026 al Arhitectului – Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protecție Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Văzând Avizul tehnic al Arhitectului – Șef nr. 12/27.02.2026,

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 Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului,

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

Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi pentru (21 consilieri prezenți din totalul de 22),

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: „ZONĂ REZIDENȚIALĂ - LOCUINȚE INDIVIDUALE”, amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 366983, 366982, 365311, 367354, 365308, 365376, 367353, 365375, 324309, 365310, 364994, 324362 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață totală de 7.961,00 mp, conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.3) și *2* (cu anexele 2.1.- 2.7.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

Anexa 1 – Parte scrisă

- 1.1. Memoriu de prezentare
- 1.2. Regulament 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
- 2.5. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.6. Propunere de Mobilare
- 2.7. Ilustrare urbanistică

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

2.1. Proprietari: Bodo Tiberiu, Bodo Violeta, S.C. Eidos Achiziții S.R.L., Todor Grațian-Geanil, Todor Alexandra – Giorgiana, Marzso Noemi, Ototoc Monica-Ileana, Ototoc Ionuț Luchian, Societatea Athena Apartments S.R.L., Cărmăzan Răzvan-Florin, Cărmăzan Antonia – Ștefania, Boncuț Ioan – Marin, Boncuț Oana – Daniela, Timocea Traian – Viorel, Timocea Adina – Emanuela, Hărăguș Radu-Nicolae, Hărăguș Helga-Ildiko.

2.2. Dezvoltator: Societatea Athena Apartments S.R.L.;

2.3. Proiectant general: S.C. L&C Total Proiect S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CIOARĂ Lucian, pr. nr. 11/2023;

2.4. Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate C.F.-urile nr. 366983, 366982, 365311, 367354, 365308, 365376, 367353, 365375, 324309, 365310, 364994, 324362 – Arad, și constituie proprietatea privată a lui BODO TIBERIU și BODO VIOLETA (C.F. nr. 366983 - Arad), S.C. EIDOS ACHIZIȚII S.R.L. (C.F. nr. 366982 – Arad, C.F. nr. 324309 – Arad, C.F. nr. 324362 - Arad), TODOR GRAȚIAN-GEANIL și TODOR ALEXANDRA – GIORGIANA (C.F. nr. 365311 - Arad), MARZSO NOEMI (C.F. nr. 367354 – Arad, C.F. nr. 367353 ½ - Arad), OTOTOC MONICA-ILEANA și OTOTOC IONUȚ LUCHIAN (C.F. nr. 365308 - Arad), SOCIETATEA ATHENA APARTMENTS S.R.L. (C.F. nr. 365376 - Arad), CĂRMĂZAN RĂZVAN-FLORIN și CĂRMĂZAN ANTONIA – ȘTEFANIA (C.F. nr. 367353 ½ - Arad), BONCUȚ IOAN – MARIN și BONCUȚ OANA – DANIELA (C.F. nr. 365375 - Arad), TIMOCE TRAIAN – VIOREL și TIMOCE ADINA – EMANUELA (C.F. nr. 365310 - Arad), HĂRĂGUȘ RADU-NICOLAE și HĂRĂGUȘ HELGA-ILDIKO (C.F. nr. 364994 - Arad), măsurând o suprafață totală de 7.961,00 mp.

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

2.6. 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. 2.6.1 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.

2.7. Dezvoltatorii au 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.

2.8. Dezvoltatorii zonei rezidențiale predau 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.

2.9. Pe cheltuiala dezvoltatorilor 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. 98686/27.02.2026, 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 Societatea Athena Apartments S.R.L. 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

VERES Attila-Csaba

Contrasemnează pentru legalitate

SECRETAR GENERAL

Marius CLIȚAN

Red./Dact. I.F./I.F. Verif. C.M.

1 ex. Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente

1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad

1 ex. Dosar ședință extraordinară CLMA 29.04.2026

Cod PMA-S4-02

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:

„ZONĂ REZIDENȚIALĂ - LOCUINȚE INDIVIDUALE”,

amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Județul Arad,

pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 366983, 366982, 365311, 367354, 365308, 365376,

367353, 365375, 324309, 365310, 364994, 324362 – Arad,

Proprietari: Bodo Tiberiu, Bodo Violeta, S.C. Eidos Achiziții S.R.L.,

Todor Grațian-Geani, Todor Alexandra – Giorgiana, Marzso Noemi,

Ototoc Monica-Ileana, Ototoc Ionuț Luchian, Societatea Athena Apartments S.R.L.,

Cărmăzan Răzvan-Florin, Cărmăzan Antonia – Ștefania,

Boncuț Ioan – Marin, Boncuț Oana – Daniela, Timoce Traian – Viorel,

Timoce Adina – Emanuela, Hărăguș Radu-Nicolae, Hărăguș Helga-Ildiko

Dezvoltator: Societatea Athena Apartments S.R.L.

Proiectant general: S.C. L&C Total Proiect S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 17406/27.02.2026,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 98686/27.02.2026, 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. 17404/27.02.2026 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. 12/27.02.2026,

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
H O T Ă R Ă R E

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investiție: **„ZONĂ REZIDENȚIALĂ - LOCUINȚE INDIVIDUALE”**, amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 366983, 366982, 365311, 367354, 365308, 365376, 367353, 365375, 324309, 365310, 364994, 324362 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață totală de 7.961,00 mp, conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.3) și *2* (cu anexele 2.1.- 2.7.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

Anexa 1 – Parte scrisă

- 1.1.Memoriu de prezentare
- 1.2.Regulament 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
- 2.5. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.6. Propunere de Mobilare
- 2.7. Ilustrare urbanistică

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

2.1. Proprietari: Bodo Tiberiu, Bodo Violeta, S.C. Eidos Achiziții S.R.L., Todor Grațian-Geani, Todor Alexandra – Giorgiana, Marzso Noemi, Ototoc Monica-Ileana, Ototoc Ionuț Luchian, Societatea Athena Apartments S.R.L., Cărmăzan Răzvan-Florin, Cărmăzan Antonia – Ștefania, Boncuț Ioan – Marin, Boncuț Oana – Daniela, Timocea Traian – Viorel, Timocea Adina – Emanuela, Hărăguș Radu-Nicolae, Hărăguș Helga-Ildiko.

2.2. Dezvoltator: Societatea Athena Apartments S.R.L.;

2.3. Proiectant general: S.C. L&C Total Proiect S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CIOARĂ Lucian, pr. nr. 11/2023;

2.4. Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate C.F.-urile nr. 366983, 366982, 365311, 367354, 365308, 365376, 367353, 365375, 324309, 365310, 364994, 324362 – Arad, și constituie proprietatea privată a lui BODO TIBERIU și BODO VIOLETA (C.F. nr. 366983 - Arad), S.C. EIDOS ACHIZIȚII S.R.L. (C.F. nr. 366982 – Arad, C.F. nr. 324309 – Arad, C.F. nr. 324362 - Arad), TODOR GRAȚIAN-GEANIL și TODOR ALEXANDRA – GIORGIANA (C.F. nr. 365311 - Arad), MARZSO NOEMI (C.F. nr. 367354 – Arad, C.F. nr. 367353 ½ - Arad), OTOTOC MONICA-ILEANA și OTOTOC IONUȚ LUCHIAN (C.F. nr. 365308 - Arad), SOCIETATEA ATHENA APARTMENTS S.R.L. (C.F. nr. 365376 - Arad), CĂRMĂZAN RĂZVAN-FLORIN și CĂRMĂZAN ANTONIA – ȘTEFANIA (C.F. nr. 367353 ½ - Arad), BONCUȚ IOAN – MARIN și BONCUȚ OANA – DANIELA (C.F. nr. 365375 - Arad), TIMOCE TRAIAN – VIOREL și TIMOCE ADINA – EMANUELA (C.F. nr. 365310 - Arad), HĂRĂGUȘ RADU-NICOLAE și HĂRĂGUȘ HELGA-ILDIKO (C.F. nr. 364994 - Arad), măsurând o suprafață totală de 7.961,00 mp.

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

2.6. 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. 2.6.1 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.

2.7. Dezvoltatorii au 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.

2.8. Dezvoltatorii zonei rezidențiale predau 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.

2.9. Pe cheltuiala dezvoltatorilor 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. 98686/27.02.2026, 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 Societatea Athena Apartments S.R.L. și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

Art. 6 Prezenta hotărâre se comunică prin grija Arhitectului-Şef – Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente, în termen de 15 zile după aprobarea de către consiliul local, Agenţiei Naţionale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informaţiilor în sistemul de evidenţă de cadastru şi publicitate imobiliară şi în geoportalul INSPIRE şi, în format electronic, Ministerului Dezvoltării Regionale şi Administraţiei Publice pentru preluarea în Observatorul teritorial naţional.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ

SECRETAR GENERAL

Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente
Red./Dact. CG/IB

Cod: PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

PRIMAR

Nr. 17406 / 27.02.2026

REFERAT DE APROBARE

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

„ZONĂ REZIDENȚIALĂ - LOCUINȚE INDIVIDUALE”,

amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Județul Arad,
pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 366983, 366982, 365311, 367354, 365308, 365376,
367353, 365375, 324309, 365310, 364994, 324362 – Arad,

Proprietari: BODO TIBERIU, BODO VIOLETA, S.C. EIDOS ACHIZIȚII S.R.L.,
TODOR GRAȚIAN-GEANIL, TODOR ALEXANDRA – GIORGIANA, MARZSO NOEMI,
OTOTOC MONICA-ILEANA, OTOTOC IONUȚ LUCHIAN, SOCIETATEA ATHENA
APARTMENTS S.R.L., CĂRMĂZAN RĂZVAN-FLORIN, CĂRMĂZAN ANTONIA – ȘTEFANIA,
BONCUȚ IOAN – MARIN, BONCUȚ OANA – DANIELA, TIMOCE TRAIAN – VIOREL,
TIMOCE ADINA – EMANUELA, HĂRĂGUȘ RADU-NICOLAE, HĂRĂGUȘ HELGA-ILDIKO
Dezvoltator: SOCIETATEA ATHENA APARTMENTS S.R.L.

Proiectant general: S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L.

- Proprietari: BODO TIBERIU, BODO VIOLETA, S.C. EIDOS ACHIZIȚII S.R.L., TODOR GRAȚIAN-GEANIL, TODOR ALEXANDRA – GIORGIANA, MARZSO NOEMI, OTOTOC MONICA-ILEANA, OTOTOC IONUȚ LUCHIAN, SOCIETATEA ATHENA APARTMENTS S.R.L., CĂRMĂZAN RĂZVAN-FLORIN, CĂRMĂZAN ANTONIA – ȘTEFANIA, BONCUȚ IOAN – MARIN, BONCUȚ OANA – DANIELA, TIMOCE TRAIAN – VIOREL, TIMOCE ADINA – EMANUELA, HĂRĂGUȘ RADU-NICOLAE, HĂRĂGUȘ HELGA-ILDIKO
- Dezvoltatori: SOCIETATEA ATHENA APARTMENTS S.R.L.
- Proiectant general: S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CIOARĂ Lucian, pr. nr. 11/2023.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 93692 din 16.10.2025, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 96767 din 28.10.2025, nr. 6260 din 26.01.2026 și nr. 15093 din 20.02.2026 de către SOCIETATEA ATHENA APARTMENTS S.R.L.;

- raportul de specialitate nr. 17404 /A5/ 27.02.2026 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. 98686 /A5/ 27.02.2026, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;

- avizul tehnic nr. 12 / 27.02.2026 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1577 din 30.09.2024, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate C.F.-urile nr. 366983, 366982, 365311, 367354, 365308, 365376, 367353, 365375, 324309, 365310, 364994, 324362 – Arad, și constituie proprietatea privată a lui BODO TIBERIU și BODO VIOLETA (C.F. nr. 366983 - Arad), S.C. EIDOS ACHIZIȚII S.R.L. (C.F. nr. 366982 – Arad, C.F. nr. 324309 – Arad, C.F. nr. 324362 - Arad), TODOR

GRAȚIAN-GEANIL și TODOR ALEXANDRA – GIORGIANA (C.F. nr. 365311 - Arad), MARZSO NOEMI (C.F. nr. 367354 – Arad, C.F. nr. 367353 ½ - Arad), OTOTOC MONICA-ILEANA și OTOTOC IONUȚ LUCHIAN (C.F. nr. 365308 - Arad), SOCIETATEA ATHENA APARTMENTS S.R.L. (C.F. nr. 365376 - Arad), CĂRMĂZAN RĂZVAN-FLORIN și CĂRMĂZAN ANTONIA – ȘTEFANIA (C.F. nr. 367353 ½ - Arad), BONCUȚ IOAN – MARIN și BONCUȚ OANA – DANIELA (C.F. nr. 365375 - Arad), TIMOCE TRAIAN – VIOREL și TIMOCE ADINA – EMANUELA (C.F. nr. 365310 - Arad), HĂRĂGUȘ RADU-NICOLAE și HĂRĂGUȘ HELGA-ILDIKO (C.F. nr. 364994 - Arad), măsurând o suprafață totală de 7.961,00 mp.

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

- **„ZONĂ REZIDENȚIALĂ - LOCUINȚE INDIVIDUALE”**, amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 366983, 366982, 365311, 367354, 365308, 365376, 367353, 365375, 324309, 365310, 364994, 324362 – Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - **„ZONĂ REZIDENȚIALĂ - LOCUINȚE INDIVIDUALE”**, amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 366983, 366982, 365311, 367354, 365308, 365376, 367353, 365375, 324309, 365310, 364994, 324362 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață totală de 7.961,00 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 **P+1E+M**, cu înălțimea maximă de 12,00 metri, respectiv cota absolută maximă de 123,29 metri (111,29 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 12176/27.06.2025.

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.) - **„ZONĂ REZIDENȚIALĂ - LOCUINȚE INDIVIDUALE”**, amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 366983, 366982, 365311, 367354, 365308, 365376, 367353, 365375, 324309, 365310, 364994, 324362 – 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/BI

Cod: PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 17404 /A5/ 27.02.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

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

„ZONĂ REZIDENȚIALĂ - LOCUINȚE INDIVIDUALE”,

amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Județul Arad,
pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 366983, 366982, 365311, 367354, 365308, 365376,
367353, 365375, 324309, 365310, 364994, 324362 – Arad,

Proprietari: BODO TIBERIU, BODO VIOLETA, S.C. EIDOS ACHIZIȚII S.R.L.,
TODOR GRAȚIAN-GEANIL, TODOR ALEXANDRA – GIORGIANA, MARZSO NOEMI,
OTOTOC MONICA-ILEANA, OTOTOC IONUȚ LUCHIAN, SOCIETATEA ATHENA
APARTMENTS S.R.L., CĂRMĂZAN RĂZVAN-FLORIN,
CĂRMĂZAN ANTONIA – ȘTEFANIA,
BONCUȚ IOAN – MARIN, BONCUȚ OANA – DANIELA, TIMOCE TRAIAN – VIOREL,
TIMOCE ADINA – EMANUELA, HĂRĂGUȘ RADU-NICOLAE,
HĂRĂGUȘ HELGA-ILDIKO

Dezvoltator: SOCIETATEA ATHENA APARTMENTS S.R.L.

Proiectant general: S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L.

- Proprietari: BODO TIBERIU, BODO VIOLETA, S.C. EIDOS ACHIZIȚII S.R.L., TODOR GRAȚIAN-GEANIL, TODOR ALEXANDRA – GIORGIANA, MARZSO NOEMI, OTOTOC MONICA-ILEANA, OTOTOC IONUȚ LUCHIAN, SOCIETATEA ATHENA APARTMENTS S.R.L., CĂRMĂZAN RĂZVAN-FLORIN, CĂRMĂZAN ANTONIA – ȘTEFANIA, BONCUȚ IOAN – MARIN, BONCUȚ OANA – DANIELA, TIMOCE TRAIAN – VIOREL, TIMOCE ADINA – EMANUELA, HĂRĂGUȘ RADU-NICOLAE, HĂRĂGUȘ HELGA-ILDIKO
- Dezvoltatori: SOCIETATEA ATHENA APARTMENTS S.R.L.
- Proiectant general: S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CIOARĂ Lucian, pr. nr. 11/2023.

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, și este identificată prin C.F.-urile nr. 366983, 366982, 365311, 367354, 365308, 365376, 367353, 365375, 324309, 365310, 364994, 324362 – Arad.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate C.F.-urile nr. 366983, 366982, 365311, 367354, 365308, 365376, 367353, 365375, 324309, 365310, 364994, 324362 – Arad, și constituie proprietatea privată a lui BODO TIBERIU și BODO VIOLETA (C.F. nr. 366983 - Arad), S.C. EIDOS ACHIZIȚII S.R.L. (C.F. nr. 366982 – Arad, C.F. nr. 324309 – Arad, C.F. nr. 324362 - Arad), TODOR GRAȚIAN-GEANIL și TODOR ALEXANDRA – GIORGIANA (C.F. nr. 365311 - Arad), MARZSO NOEMI (C.F. nr. 367354 – Arad, C.F. nr. 367353 ½ - Arad), OTOTOC MONICA-ILEANA și OTOTOC IONUȚ LUCHIAN (C.F. nr. 365308 - Arad), SOCIETATEA ATHENA APARTMENTS S.R.L. (C.F. nr. 365376 - Arad), CĂRMĂZAN RĂZVAN-FLORIN și CĂRMĂZAN ANTONIA – ȘTEFANIA (C.F. nr. 367353 ½ - Arad), BONCUȚ IOAN – MARIN

și BONCUȚ OANA – DANIELA (C.F. nr. 365375 - Arad), TIMOCE TRAIAN – VIOREL și TIMOCE ADINA – EMANUELA (C.F. nr. 365310 - Arad), HĂRĂGUȘ RADU-NICOLAE și HĂRĂGUȘ HELGA-ILDIKO (C.F. nr. 364994 - Arad), măsurând o suprafață totală de 7.961,00 mp.

Situația existentă

În conformitate cu PUG și RLU aprobat cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/2023, parcelele sunt situate în **UTR nr. 55** – subzone predominant rezidențială cu clădiri de tip urban.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent „**ZONĂ REZIDENȚIALĂ - LOCUINȚE INDIVIDUALE**”, amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 366983, 366982, 365311, 367354, 365308, 365376, 367353, 365375, 324309, 365310, 364994, 324362 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață totală de 7.961,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 330358 - Arad;
- **la vest:** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 324306 – Arad și P.U.D. “Zonă de locuințe Arad, Calea 6 Vânători – Str. Sălcuței”, beneficiar S.C. UTA S.A. aprobat prin HCLM Arad nr. 297 din 21.12.2005;
- **la est:** Strada Apollo, identificată prin C.F. nr. 366984 – Arad și P.U.D. “Zonă de locuințe Arad, Calea 6 Vânători – Str. Sălcuței”, beneficiar S.C. UTA S.A. aprobat prin HCLM Arad nr. 297 din 21.12.2005;
- **la sud:** P.U.D. “Zonă de locuințe Arad, Calea 6 Vânători – Str. Sălcuței”, beneficiar S.C. UTA S.A. aprobat prin HCLM Arad nr. 297 din 21.12.2005.

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.

- **Funcțiunea principală**

Funcțiunea dominantă este zonă rezidențială - locuire individuală.

- **Funcțiuni complementare**

Funcțiunile complementare admise sunt: spații comerț, birouri, garaje/parcări/platforme betonate auto, care vor putea fi atât acoperite cât și descoperite (în limita POT maxim), accese pietonale și auto, rețele tehnico-edilitare (inclusiv platforme colectare deșeuri menajere, spații verzi amenajate).

- **Utilizări permise**

- Construcția de locuințe individuale;
- Funcțiuni complementare locuirii/servicii (birouri, cabinet, alimentație publică, saloane înfrumusețare, etc) incluse în clădiri de locuit propuse, dar păstrându-se ca funcțiune majoritară ceea de locuit;
- Utilități și rețele tehnico-edilitare (ex. Gospodăria de apă, P.T. și S.R.M.S.);
- Garaje, parcaje, drumuri și platforme (Cc);
- Spații verzi (Sv).

- **Utilizări interzise**

- Locuințe colective;
- Funcțiuni industriale;
- Activități industriale generatoare de poluare și zgomot;
- Depozite de deșeuri;
- Activități imorale (night club-uri, discoteci, baruri de noapte, case de toleranță);
- Alte funcțiuni care contravin cu caracterul rezidențial al zonei.

Zonificare funcțională:

Funcțiune dominantă:

Li – unitați locuire

Subunități funcționale:

Spv – spații plantate verzi

P - platforme/parcaje

Cc – căi de circulație și accese

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 **P+IE+M**, cu înălțimea maximă de 12,00 metri, respectiv cota absolută maximă de 123,29 metri (111,29 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 12176/27.06.2025.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- **Față de frontul stradal** – minim 2,00 metri.
- **Față de limitele laterale** – retrageri conform Codului Civil, dar cu obligativitatea ca la una din laturi retragerea să fie minim 3,50 metri.
- **Față de limita posterioară** – minim 10,00 metri, cu excepția anexelor gospodărești.

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, respectiv a Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187/28.03.2024.

Vor fi prevăzute minim două locuri de parcare pentru fiecare lot, și un număr de șase 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 se va face dintr-o strada nou construită, stradă care face legătura dintre cele două drumuri deja existente.

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. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

Parcelarea:

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren, în vederea realizării de noi construcții. Se permit lucrări de parcelare și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Incinta urmează să fie parcelată în 14 loturi construibile cu funcțiunea de locuințe individuale, 3 loturi de drum și 4 loturi neconstruibile cu funcțiunea de spațiu verde (324309; 324362; 366982; 366983 - Arad).

Utilități: Se vor realiza branșamente la rețelele edilitare existente în zonă.

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

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

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

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

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

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării

noii rezidențiale, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 1577 din 30.09.2024, 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.	S.C. Rețele Electrice Romania S.A.	27254223/25.09.2025	30.09.2026
2.	Compania de Apă Arad S.A.	19036/14.08.2025	-
3.	Delgaz Grid S.A.	215106544/05.08.2025	04.08.2026
4.	Agenția Națională pentru Mediu și Aarii Protejate	13802/29.07.2025	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1123135/28.08.2025	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1123136/28.08.2025	-
7.	M.A.I. - Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Biroul Rutier	290.919/04.08.2025	04.08.2026
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 2051/2025	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	12176/27.06.2025	27.06.2026
10.	D.S.P. Jud. Arad	323/09.07.2025	-
11.	M.A.D.R. – Direcția pentru Agricultură Județeană Arad	23715/13.10.2025	-
12.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	70610/Z1/08.09.2025	-
13.	Comisia de Sistematizare a Circulației	106566/Z1/10.12.2025	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de **28.10.2025**, s-a emis Avizul Tehnic nr. 12 / 27.02.2026 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
Elaborat	Consilier	Căpriceană Gabriel		

VIZA JURIDICĂ
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Direcția Generală Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către SOCIETATEA ATHENA APARTMENTS S.R.L, cu sediul în jud. Arad, Mun. Arad, strada Artemis, nr. 1, înregistrată cu nr. 93692 din 16.10.2025, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 96767 din 28.10.2025, nr. 6260 din 26.01.2026 și nr. 15093 din 20.02.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 12 din 27.02.2026

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„ZONĂ REZIDENȚIALĂ - LOCUINȚE INDIVIDUALE”,

amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Județul Arad,

pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 366983, 366982, 365311, 367354, 365308, 365376, 367353, 365375, 324309, 365310, 364994, 324362 – Arad,

Proprietari: BODO TIBERIU, BODO VIOLETA, S.C. EIDOS ACHIZIȚII S.R.L.,

TODOR GRAȚIAN-GEANIL, TODOR ALEXANDRA – GIORGIANA, MARZSO NOEMI,

OTOTOC MONICA-ILEANA, OTOTOC IONUȚ LUCHIAN, SOCIETATEA ATHENA APARTMENTS

S.R.L., CĂRMĂZAN RĂZVAN-FLORIN, CĂRMĂZAN ANTONIA – ȘTEFANIA,

BONCUȚ IOAN – MARIN, BONCUȚ OANA – DANIELA, TIMOCE TRAIAN – VIOREL, TIMOCE

ADINA – EMANUELA, HĂRĂGUȘ RADU-NICOLAE, HĂRĂGUȘ HELGA-ILDIKO

Dezvoltator: SOCIETATEA ATHENA APARTMENTS S.R.L.

Proiectant general: S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L.

Proprietari: BODO TIBERIU, BODO VIOLETA, S.C. EIDOS ACHIZIȚII S.R.L., TODOR GRAȚIAN-GEANIL, TODOR ALEXANDRA – GIORGIANA, MARZSO NOEMI, OTOTOC MONICA-ILEANA, OTOTOC IONUȚ LUCHIAN, SOCIETATEA ATHENA APARTMENTS S.R.L., CĂRMĂZAN RĂZVAN-FLORIN, CĂRMĂZAN ANTONIA – ȘTEFANIA, BONCUȚ IOAN – MARIN, BONCUȚ OANA – DANIELA, TIMOCE TRAIAN – VIOREL, TIMOCE ADINA – EMANUELA, HĂRĂGUȘ RADU-NICOLAE, HĂRĂGUȘ HELGA-ILDIKO

Dezvoltator: SOCIETATEA ATHENA APARTMENTS S.R.L.

Proiectant: S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CIOARĂ Lucian, pr. nr. 11/2023.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 330358 - Arad;

- **la vest:** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 324306 – Arad și P.U.D. “Zonă de locuințe Arad, Calea 6 Vânători – Str. Sălcuței”, beneficiar S.C. UTA S.A. aprobat prin HCLM Arad nr. 297 din 21.12.2005;

- **la est:** Strada Apollo, identificată prin C.F. nr. 366984 – Arad și P.U.D. “Zonă de locuințe Arad, Calea 6 Vânători – Str. Sălcuței”, beneficiar S.C. UTA S.A. aprobat prin HCLM Arad nr. 297 din 21.12.2005;

- **la sud:** P.U.D. “Zonă de locuințe Arad, Calea 6 Vânători – Str. Sălcuței”, beneficiar S.C. UTA S.A. aprobat prin HCLM Arad nr. 297 din 21.12.2005.

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

- **Funcțiunea principală**
Funcțiunea dominant este zonă rezidențială - locuire individuală.
- **Funcțiuni complementare**

Funcțiunile complementare admise sunt: spații comerț, birouri, garaje/parcări/platforme betonate auto, care vor putea fi atât acoperite cât și descoperite (în limita POT maxim), accese pietonale și auto, rețele tehnico-edilitare (inclusiv platforme colectare deșeuri menajere, spații verzi amenajate).

- **Utilizări permise**

- Construcția de locuințe individuale;
- Funcțiuni complementare locuirii/servicii (birouri, cabinet, alimentație publică, saloane înfrumusețare, etc) incluse în clădiri de locuit propuse, dar păstrându-se ca funcțiune majoritară ceea de locuit;
- Utilități și rețele tehnico-edilitare (ex. Gospodăria de apă, P.T. și S.R.M.S.);
- Garaje, parcaje, drumuri și platforme (Cc);
- Spații verzi (Sv).

- **Utilizări interzise**

- Locuințe colective;
- Funcțiuni industriale;
- Activități industriale generatoare de poluare și zgomot;
- Depozite de deșeuri;
- Activități imorale (night club-uri, discoteci, baruri de noapte, case de toleranță);
- Alte funcțiuni care contravin cu caracterul rezidențial al zonei.

Zonificare funcțională:

Funcțiune dominantă:

Li – unitați locuire

Subunități funcționale:

Spv – spații plantate verzi

P - platforme/parcaje

Cc – căi de circulație și accese

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 **P+1E+M**, cu înălțimea maximă de 12,00 metri, respectiv cota absolută maximă de 123,29 metri (111,29 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 12176/27.06.2025.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- **Față de frontul stradal** – minim 2,00 metri.
- **Față de limitele laterale** – retrageri conform Codului Civil, dar cu obligativitatea ca la una din laturi retragerea să fie minim 3,50 metri.
- **Față de limita posterioară** – minim 10,00 metri, cu excepția anexelor gospodărești.

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, respectiv a Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187/28.03.2024.

Vor fi prevăzute minim două locuri de parcare pentru fiecare lot, și un număr de șase 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 se va face dintr-o strada nou construită, stradă care face legătura dintre cele două drumuri deja existente.

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

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

Parcelarea:

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren, în vederea realizării de noi construcții. Se permit lucrări de parcelare și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Incinta urmează să fie parcelată în 14 loturi construibile cu funcțiunea de locuințe individuale, 3 loturi de drum și 4 loturi neconstruibile cu funcțiunea de spațiu verde (324309; 324362; 366982; 366983 - Arad).

Utilități: Se vor realiza bransamente la rețelele edilitare existente în zonă.

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

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/bransarea 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 emiteră a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

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

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

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **28.10.2025** se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1³), actualizată).

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 1577 din 30.09.2024, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Consilier,
Căpriceană Gabriel

PMA-A5-14

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
NR.98686 /A5/ 27.02.2026

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 – Zona rezidențială -locuințe individuale

- Proprietari: BODO TIBERIU, BODO VIOLETA, S.C. EIDOS ACHIZIȚII S.R.L., TODOR GRAȚIAN-GEANIL, TODOR ALEXANDRA – GIORGIANA, MARZSO NOEMI, OTOTOC MONICA-ILEANA, OTOTOC IONUȚ LUCHIAN, SOCIETATEA ATHENA APARTMENTS S.R.L., CĂRMĂZAN RĂZVAN-FLORIN, CĂRMĂZAN ANTONIA – ȘTEFANIA, BONCUȚ IOAN – MARIN, BONCUȚ OANA – DANIELA, TIMOCE TRAIAN – VIOREL, TIMOCE ADINA – EMANUELA, HĂRĂGUȘ RADU-NICOLAE, HĂRĂGUȘ HELGA-ILDIKO
 - Dezvoltator: SOCIETATEA ATHENA APARTMENTS S.R.L.
 - Amplasament - municipiul Arad, CF 366983, CF 366982, CF 365311, CF 367354, CF 365308, CF 365376, CF 367353, CF 365375, CF 324309, CF 365310, CF 364994, CF 324362 Arad
 - Proiectant general – SC L&C TOTAL PROIECT SRL, arh RUR Cioară Lucian, proiect nr.11/2023
- 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. 87144/16.10.2024 și completările depuse cu nr.93296/06.11.2024, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaboare P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de **11.11.2024**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **11.11.2024** pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **11.11.2024-20.11.2024** 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.20549/06.03.2025 și completările depuse cu nr.27146/25.03.2025, 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 07.04.2025;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 07.04.2025 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 07.04.2025-21.04.2025 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

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

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelor învecinate identificate cu CF 324352, CF 324353, CF353308, CF358417, 365675, CF366062, CF 324327, CF324325, CF 324323, CF 324321, CF 324320, CF 365844, CF 365843, CF 324311, CF 324312, CF 324313, CF 324314, CF 324315, CF 324316, CF 359706, CF 352716, CF 324306, CF 362217, CF 365912, CF 330538, CF 324367, CF 324368, CF 324369, CF 324370, CF 324371, CF 324372, DIECTIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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

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

Nu au fost înregistrate sesizări.

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

ARHITECT ȘEF

Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		