ROMÂNIA
JUDEŢUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E A nr. 586
din 28 octombrie 2026
privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție:
„CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: DOTĂRI, SPAȚII COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJĂRILE AFERENTE",
amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Calea Victoriei, nr. 3/F, 3G, Județul Arad,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 342203 – Arad, respectiv C.F. nr. 323070 - Arad,
Proprietari: Cucuiu Silviu Alexandru și Cucuiu Doina
Dezvoltator: Cucuiu Silviu Alexandru
Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin referatul de aprobare nr. 76744/26.08.2026,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 58869/26.06.2026, 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. 76740/26.08.2026 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. 48/26.08.2026,

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

În conformitate cu prevederile art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, raportat la următoarele articole aflate în vigoare la data depunerii documentației de urbanism:

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

Luând în considerare adoptarea în unanimitate de voturi pentru (23 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) şi art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
adoptă prezenta
H O T Ă R Â R E

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investiție: „CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: DOTĂRI, SPAȚII COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJĂRILE AFERENTE", amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Calea Victoriei, nr. 3/F, 3G, Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 342203 – Arad, respectiv C.F. nr. 323070 - Arad, se propune reglementarea unei zone cu locuințe colective, comerț, servicii și funcțiuni complementare, măsurând o suprafață totală de 1.288,00 mp, conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.4) și *2* (cu anexele 2.1.- 2.8.), 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
1.4.Studiu de Însorire

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
2.8. Studiu însorire

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: Cucuiu Silviu Alexandru și Cucuiu Doina.

2.2. Dezvoltator: Cucuiu Silviu Alexandru.

2.3. Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TIRON Andrei, pr. nr. 115/2024.

2.4. Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 342203 – Arad, respectiv C.F. nr. 323070 - Arad, şi constituie proprietatea privată a lui Cucuiu Silviu Alexandru (C.F. nr. 342203 – Arad) și Cucuiu Doina (C.F. nr. 323070 – Arad), măsurând o suprafață totală de 1.288,00 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.

2.6. Pentru realizarea lucrărilor de construcţii şi/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branşarea la reţelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizaţia administratorului drumului se emite de autorităţile competente în numele operatorilor de reţele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului şi în considerarea drepturilor

legale de care beneficiază operatorul de reţea. Autorizaţiile de construire pentru imobil şi acordul/autorizaţia administratorului drumului pentru instalaţiile de racordare la utilităţi se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizaţii al/a administratorului drumului pentru realizarea instalaţiei de racordare la una din utilităţi nu va bloca procesul de emitere a celorlalte autorizaţii de construire pentru imobil și alte utilităţi.

2.7. Dezvoltatorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizaţia de construire, numai împreună cu recepţia la terminarea lucrărilor branşamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22 lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată, cu modificările și completările ulterioare și conform cu prevederile art. 70-76, art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, cu modificările şi completările ulterioare.

2.8. Dezvoltatorul noii zone rezidențiale cu locuințe colective și funcțiuni complementare predă autorităţii administraţiei publice locale, cu titlu gratuit, reţelele comune şi terenul aferent până la branşamentele imobilelor, în vederea preluării în administrare şi exploatare a acestor reţele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

2.9. 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 cu locuințe colective și funcțiuni complementare, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul.

Art. 3 Se însușește raportul informării și consultării publicului cu nr. 58869/26.08.2026, 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 Cucuiu Silviu Alexandru, 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, Agenţiei Naţionale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informaţiilor în sistemul de evidenţă de cadastru și 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
Daniela-Arieta SĂBĂU

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Marius CLIȚAN

Red./Dact. I.F./I.F. Verif. C.M.
1 ex. Serviciul Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
1 ex. Instituţia Prefectului-Judeţul Arad
1 ex. Dosar şedinţă ordinară CLMA 28.10.2026

Cod PMA-S2-02

ROMÂNIA
JUDEŢUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

P R O I E C T
Nr. 496/27.08.2026

Avizat
SECRETAR GENERAL
Marius Cliţan

H O T Ă R Â R E A Nr. _____
din_____2026

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție:
„CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: DOTĂRI, SPAȚII COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJĂRILE AFERENTE",
amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Calea Victoriei, nr. 3/F, 3G, Județul Arad,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 342203 – Arad, respectiv C.F. nr. 323070 - Arad,
Proprietari: Cucuiu Silviu Alexandru și Cucuiu Doina
Dezvoltator: Cucuiu Silviu Alexandru
Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 76744/26.08.2026

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 58869/26.06.2026, 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. 76740/26.08.2026 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. 48/26.08.2026,

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

În conformitate cu prevederile art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, raportat la următoarele articole aflate în vigoare la data depunerii documentației de urbanism:

-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,

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

-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 şi conţinutul-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) şi art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
adoptă prezenta
H O T Ă R Â R E

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investiție: „CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: DOTĂRI, SPAȚII COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJĂRILE AFERENTE", amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Calea Victoriei, nr. 3/F, 3G, Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 342203 – Arad, respectiv C.F. nr. 323070 - Arad, se propune reglementarea unei zone cu locuințe colective, comerț, servicii și funcțiuni complementare, măsurând o suprafață totală de 1.288,00 mp, conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.4) și *2* (cu anexele 2.1.- 2.8.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

Anexa 1 – Parte scrisă

1.5.Memoriu de prezentare

1.6.Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.

1.7.Plan de acțiune

1.8.Studiu de Însorire

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

2.8. Studiu însorire

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: Cucuiu Silviu Alexandru și Cucuiu Doina.

2.2. Dezvoltator: Cucuiu Silviu Alexandru.

2.3. Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TIRON Andrei, pr. nr. 115/2024.

2.4. Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 342203 – Arad, respectiv C.F. nr. 323070 - Arad, şi constituie proprietatea privată a lui Cucuiu Silviu Alexandru (C.F. nr. 342203 – Arad) și Cucuiu Doina (C.F. nr. 323070 – Arad), măsurând o suprafață totală de 1.288,00 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.

2.6. Pentru realizarea lucrărilor de construcţii şi/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branşarea la reţelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizaţia administratorului drumului se emite de autorităţile competente în numele operatorilor de reţele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului şi în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de reţea. Autorizaţiile de construire pentru imobil şi acordul/autorizaţia administratorului drumului pentru instalaţiile de racordare la utilităţi se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizaţii al/a administratorului drumului pentru realizarea instalaţiei de racordare la una din utilităţi nu va bloca procesul de emitere a celorlalte autorizaţii de construire pentru imobil şi alte utilităţi.

2.7. Dezvoltatorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizaţia de construire, numai împreună cu recepţia la terminarea lucrărilor branşamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22 lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată, cu modificările și completările ulterioare și conform cu prevederile art. 70-76, art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, cu modificările şi completările ulterioare.

2.8. Dezvoltatorul noii zone rezidențiale cu locuințe colective și funcțiuni complementare predă autorităţii administraţiei publice locale, cu titlu gratuit, reţelele comune şi terenul aferent până la branşamentele imobilelor, în vederea preluării în administrare şi exploatare a acestor reţele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

2.9. 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 cu locuințe colective și funcțiuni complementare, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul.

Art. 3 Se însușește raportul informării și consultării publicului cu nr. 58869/26.08.2026, 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 Cucuiu Silviu Alexandru, 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, 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 și Protejare Monumente
Red./Dact. CG/GI

Cod: PMA-S2-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
PRIMAR
Nr. 76744/26.08.2026

REFERAT DE APROBARE
privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: DOTĂRI, SPAȚII COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJĂRILE AFERENTE",
amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Calea Victoriei, nr. 3/F, 3G, Județul Arad,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 342203 – Arad, respectiv C.F. nr. 323070 - Arad,
Proprietari: Cucuiu Silviu Alexandru și Cucuiu Doina
Dezvoltator: Cucuiu Silviu Alexandru
Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.

- Proprietari: Cucuiu Silviu Alexandru și Cucuiu Doina
- Dezvoltator: Cucuiu Silviu Alexandru

- Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TIRON Andrei, pr. nr. 115/2024.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 22830 din 13.03.2026, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 49543 din 28.05.2026 și nr. 67805 din 24.07.2026 de către Cucuiu Silviu Alexandru;
- raportul de specialitate nr. 75133/A5/26.08.2026 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr. 58869/A5/26.08.2026, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;
- avizul tehnic nr. 48/26.06.2026 al Arhitectului-Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 422 din 19.03.2024, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 342203 – Arad, respectiv C.F. nr. 323070 - Arad, şi constituie proprietatea privată a lui Cucuiu Silviu Alexandru (C.F. nr. 342203 – Arad) și Cucuiu Doina (C.F. nr. 323070 – Arad), măsurând o suprafață totală de 1.288,00 mp.

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal, cu următoarele reglementări urbanistice:
„CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: DOTĂRI, SPAȚII COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJĂRILE AFERENTE", amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Calea Victoriei, nr. 3/F, 3G, Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 342203 – Arad, respectiv C.F. nr. 323070 - Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent **„CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: DOTĂRI, SPAȚII COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJĂRILE AFERENTE",** amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Calea Victoriei, nr. 3/F, 3G, Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 342203 – Arad, respectiv C.F. nr. 323070 - Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale cu locuințe colective și funcțiuni complementare, măsurând o suprafață totală de 1.288,00 mp.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 2,00.

Regimul de înalţime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+3E+Er,** cu înălțimea maximă de 17,00 metri, respectiv cota absolută maximă de 125,52 metri (108,52 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 17,00 metri înălțimea maximă pentru zona edificabilă). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. **5841/07.08.2025**.

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 IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: DOTĂRI, SPAȚII COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJĂRILE AFERENTE",** amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Calea Victoriei, nr. 3/F, 3G, Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 342203 – Arad, respectiv C.F. nr. 323070 - 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-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ŞEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 76740/A5/ 26.08.2026

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: DOTĂRI, SPAȚII COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJĂRILE AFERENTE",
amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Calea Victoriei, nr. 3/F, 3G, Județul Arad,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 342203 – Arad, respectiv C.F. nr. 323070 - Arad,
Proprietari: Cucuiu Silviu Alexandru și Cucuiu Doina
Dezvoltator: Cucuiu Silviu Alexandru
Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.

- Proprietari: Cucuiu Silviu Alexandru și Cucuiu Doina
- Dezvoltator: Cucuiu Silviu Alexandru
- Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TIRON Andrei, pr. nr. 115/2024.

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, Calea Victoriei, nr. 3/F, 3G, Județul Arad, și este identificată prin C.F. nr. 342203 – Arad, respectiv C.F. nr. 323070 - Arad.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 342203 – Arad, respectiv C.F. nr. 323070 - Arad, şi constituie proprietatea privată a lui Cucuiu Silviu Alexandru (C.F. nr. 342203 – Arad) și Cucuiu Doina (C.F. nr. 323070 – Arad), măsurând o suprafață totală de 1.288,00 mp.

Situația existentă

În conformitate cu PUG și RLU aprobat cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/2023, parcela este situată în U.T.R. nr. 6 – ISi6 – subzonă construcții de învățământ.

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent **„CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: DOTĂRI, SPAȚII COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJĂRILE AFERENTE",** amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Calea Victoriei, nr. 3/F, 3G, Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 342203 – Arad, respectiv C.F. nr. 323070 - Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale cu locuințe colective și funcțiuni complementare, măsurând o suprafață totală de 1.288,00 mp.

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:
- la nord: Alee asfalt;

- la vest: Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 311988 – Arad – Colegiul Național Vasile Goldiș Arad;
- la est: Calea Victoriei, identificată prin C.F. nr. 349649 – Arad;
- la sud: Teren proprietate privată, identificat prin nr. top. 7060/3873/a/1/3/6 - locuință.

Funcţiuni 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 reglementarea unei zone rezidențiale cu locuințe colective și funcțiuni complementare.

- **Funcțiunile principale**
  - Locuire colectivă, servicii și dotări

- **Funcțiuni complementare**
  - Funcţiuni de agrement şi sport;
  - Echipare tehnico-edilitară;
  - Zone verzi amenajate.

- **Construcțiile care se pot autoriza direct**
  - Construcţii de locuinţe colective la etaje;
  - Spaţii comerciale la parter;
  - Construcţii pentru prestări servicii la parter;
  - Dotări complementare locuirii la parter.
  - Funcţiunile complementare locuirii (dotările, spaţiile comerciale şi spaţiile pentru prestări servicii) se pot amplasa exclusiv la parterul imobilului de locuinţe colective propus, în cadrul zonei de implantare a construcţiilor din zona LS.

- **Utilizări interzise**
  - Construcții ce acomodează activități de tip industrial poluante;
  - Producție pentru construcții, depozitarea de produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare;
  - Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
  - Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
  - Funcțiuni de depozitare deșeuri, materiale refolosibile;
  - Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
  - Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
  - Activități industriale sau alte tipuri de activități cu caracter poluant care generează noxe, vibrații, poluare fonică, poluare olfactivă, fum.

Zonificare funcțională:

LS – zonă locuințe colective și funcțiuni complementare;
SV – subzonă spațiu verde;
TE – subzonă tehnico-edilitară;
Cc – subzonă căi de comunicație

Indicatori urbanistici maximi propuşi:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 2,00.

Regimul de înalţime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S**+**P+3E+Er,** cu înălțimea maximă de 17,00 metri, respectiv cota absolută maximă de 125,52 metri (108,52 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 17,00 metri înălțimea maximă pentru zona edificabilă). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. **5841/07.08.2025**.

Retrageri ale maximului edificabil faţă de limitele de proprietate:

- Față de limita nordică: pe limita de proprietate, respectiv o retragere de minim 1,50 metri pentru etajul retras;
- Față de limita sudică: o retragere de minim 7,00 metri, respectiv o retragere de minim 8,50 metri pentru etajul retras;
- Față de limita vestică: o retragere de minim 15,00 metri, respectiv o retragere de minim 16,50 metri pentru etajul retras;
- Față de limita estică: pe limita de proprietate, respectiv o retragere de minim 1,50 metri pentru etajul retras.

Spaţii verzi:

Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei. Suprafata de teren alocata spatiilor verzi va respecta Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572/2022 privind asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari 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 asigurara o suprafață minima de spaţiu verde raportată la suprafața terenului de minim 25%.

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.

Propunerea respectă cerintele stabilite prin HCLM Arad nr.187/2024 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare.

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 Calea Victoriei, fiind poziționată la est de terenul propus spre reglementare. Accesul va avea o latime de minim 6,00 metri.

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:

Nu se propun operațiuni de parcelare a incintei propuse spre reglementare.

Utilități: Se vor realiza branşamente la reţelele 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 construcţii şi/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branşarea la reţelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizaţia administratorului drumului se emite de autorităţile competente în numele operatorilor de reţele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului şi în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de reţea. Autorizaţiile de construire pentru imobil şi acordul/autorizaţia administratorului drumului pentru instalaţiile de racordare la utilităţi se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizaţii al/a administratorului drumului pentru realizarea instalaţiei de racordare la una din utilităţi nu va bloca procesul de emitere a celorlalte autorizaţii de construire pentru imobil şi alte utilităţi.

Dezvoltatorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizaţia de construire, numai împreună cu recepţia la terminarea lucrărilor branşamentelor 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 cu locuințe colective și funcțiuni complementare predă autorităţii administraţiei publice locale, cu titlu gratuit, reţelele comune şi terenul aferent până la branşamentul imobilului din zona rezidențială cu locuințe colective și funcțiuni complementare, în vederea preluării în administrare şi exploatare a acestor reţele 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 cu locuințe colective și funcțiuni complementare, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 422 din 19.03.2024, 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 si actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. şi data aviz	Valabilitate aviz
1.	Compania de Apă Arad S.A.	4960/04.03.2025	-
2.	Serviciul de Telecomunicații Speciale	17625/02.04.2025	19.03.2027
3.	Agenția Națională pentru Mediu și Arii Protejate	7852/30.04.2025	-
4.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1122361/19.03.2025	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1122362/19.03.2025	-
6.	M.A.I. - Inspectoratul de Poliţie Judeţean Arad, Biroul Rutier	289802/20.02.2025	20.02.2026
7.	O.C.P.I. Arad	P.V. 885/2024	-
8.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	5841/07.08.2025	07.08.2026
9.	D.S.P. Jud. Arad	188/18.04.2024	-
10.	S.C. CET Hidrocarburi S.A.	R 2340/29.10.2025	20.10.2026
11.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	15021/Z1/09.07.2025	-
12	Rețele Electrice Banat S.A.	19790013/18.04.2024	19.03.2026
13.	Comisia de Sistematizare a Circulației	47993/Z1/19.06.2025	-
14.	DELGAZ Grid	214940305/21.02.2025	21.02.2026
15.	Orange România S.A.	AFO575936/21234/ 19723/20.02.2025	20.02.2026

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de **25.03.2026**, s-a emis Avizul Tehnic nr. 48/26.08.2026 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		
Elaborat	Consilier	Căpriceană Gabriel		20.08.2026

VIZA JURIDICĂ
Faur Ioana

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Direcția Generală Arhitect-Șef

Ca urmare a cererii adresate de către Cucuiu Silviu Alexandru, cu domiciliul în jud. Arad, Mun. Arad, Spl. G-ral Praporgescu, nr. 22, bl. 13, et. 2, ap. 5, înregistrată cu nr. 22830 din 13.03.2026, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 49543 din 28.05.2026 și nr. 67805 din 24.07.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 48 din 26.08.2026
pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: DOTĂRI, SPAȚII COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJĂRILE AFERENTE",
amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Calea Victoriei, nr. 3/F, 3G, Județul Arad,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 342203 – Arad, respectiv C.F. nr. 323070 - Arad,
Proprietari: Cucuiu Silviu Alexandru și Cucuiu Doina
Dezvoltator: Cucuiu Silviu Alexandru
Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.

Proprietari: Cucuiu Silviu Alexandru și Cucuiu Doina
Dezvoltator: Cucuiu Silviu Alexandru
Proiectant: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.
Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TIRON Andrei, pr. nr. 115/2024.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:
- la nord: Alee asfalt;
- la vest: Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 311988 – Arad – Colegiul Național Vasile Goldiș Arad;
- la est: Calea Victoriei, identificată prin C.F. nr. 349649 – Arad;
- la sud: Teren proprietate privată, identificat prin nr. top. 7060/3873/a/1/3/6 - locuință.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:
Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementarea unei zone rezidențiale cu locuințe colective și funcțiuni complementare.

- **Funcțiunile principale**
  - Locuire colectivă, servicii și dotări

- **Funcțiuni complementare**
  - Funcţiuni de agrement şi sport;
  - Echipare tehnico-edilitară;
  - Zone verzi amenajate.

- **Construcțiile care se pot autoriza direct**
  - Construcţii de locuinţe colective la etaje;
  - Spaţii comerciale la parter;
  - Construcţii pentru prestări servicii la parter;
  - Dotări complementare locuirii la parter.
  - Funcţiunile complementare locuirii (dotările, spaţiile comerciale şi spaţiile pentru prestări servicii) se pot amplasa exclusiv la parterul imobilului de locuinţe colective propus, în cadrul zonei de implantare a construcţiilor din zona LS.

- **Utilizări interzise**
  - Construcții ce acomodează activități de tip industrial poluante;
  - Producție pentru construcții, depozitarea de produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare;
  - Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
  - Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
  - Funcțiuni de depozitare deșeuri, materiale refolosibile;
  - Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
  - Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
  - Activități industriale sau alte tipuri de activități cu caracter poluant care generează noxe, vibrații, poluare fonică, poluare olfactivă, fum.

Zonificare funcțională:
LS – zonă locuințe colective și funcțiuni complementare;
SV – subzonă spațiu verde;
TE – subzonă tehnico-edilitară;
Cc – subzonă căi de comunicație

Indicatori urbanistici maximi propuşi:
- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 2,00.

Regimul de înalţime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S**+**P+3E+Er,** cu înălțimea maximă de 17,00 metri, respectiv cota absolută maximă de 125,52 metri (108,52 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 17,00 metri înălțimea maximă pentru zona edificabilă). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. **5841/07.08.2025**.

Retrageri ale maximului edificabil faţă de limitele de proprietate:
- Față de limita nordică: pe limita de proprietate, respectiv o retragere de minim 1,50 metri pentru etajul retras;
- Față de limita sudică: o retragere de minim 7,00 metri, respectiv o retragere de minim 8,50 metri pentru etajul retras;
- Față de limita vestică: o retragere de minim 15,00 metri, respectiv o retragere de minim 16,50 metri pentru etajul retras;
- Față de limita estică: pe limita de proprietate, respectiv o retragere de minim 1,50 metri pentru etajul retras.

Spaţii verzi:

Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei. Suprafata de teren alocata spatiilor verzi va respecta Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572/2022 privind asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari 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 asigurara o suprafață minima de spaţiu verde raportată la suprafața terenului de minim 25%.

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.

Propunerea respectă cerintele stabilite prin HCLM Arad nr.187/2024 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare.

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 Calea Victoriei, fiind poziționată la est de terenul propus spre reglementare. Accesul va avea o latime de minim 6,00 metri.

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:

Nu se propun operațiuni de parcelare a incintei propuse spre reglementare.

Utilități: Se vor realiza branşamente la reţelele 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 construcţii şi/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branşarea la reţelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizaţia administratorului drumului se emite de autorităţile competente în numele operatorilor de reţele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului şi în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de reţea. Autorizaţiile de construire pentru imobil și acordul/autorizaţia administratorului drumului pentru instalaţiile de racordare la utilităţi se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizaţii al/a administratorului drumului pentru realizarea instalaţiei de racordare la una din utilităţi nu va bloca procesul de emitere a celorlalte autorizaţii de construire pentru imobil şi alte utilităţi.

Dezvoltatorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizaţia de construire, numai împreună cu recepţia la terminarea lucrărilor branşamentelor 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 cu locuințe colective și funcțiuni complementare predă autorităţii administraţiei publice locale, cu titlu gratuit, reţelele comune şi terenul aferent până la branşamentul imobilului din zona rezidențială cu locuințe colective și funcțiuni complementare, în vederea preluării în administrare şi exploatare a acestor reţele 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 cu locuințe colective și funcțiuni complementare, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul.

În urma şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de **25.03.2026** se avizează favorabil Planul urbanistic zonal şi 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 planşa de reglementări anexată şi 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 şi beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor şi 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 şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. şi 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. 422 din 19.03.2024, emis de Primarul Municipiului Arad.

Arhitect Șef,
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu

Director Executiv,
arh. Ioana Gligor

Consilier,
Căpriceană Gabriel

PMA-A5-14

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DURECȚIA GENERALĂ ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
NR.58869/A5/20.08.2026

RAPORTUL INFORMĂRII ŞI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, cu modificările și completările ulterioare s-a întocmit prezentul raport privind documentaţia:

Plan Urbanistic Zonal şi Regulament Local de Urbanism aferent – Construire imobil locuințe colective și funcțiuni complementare:dotări, spații comerciale, prestări servicii cu amenajările aferente

Proprietari: Cucuiu Silviu Alexandru și Cucuiu Diana
Dezvoltator: Cucuiu Silviu Alexandru
Amplasament- Municipiul Arad, CF 323070, CF 342203
Proiectant general – SC RIF STYLE PROJECT SRL, arh. RUR Andrei I.Tiron proiect nr.115/2024
Responsabilitatea privind informarea şi consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente din cadrul Direcţiei Arhitect-Şef

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

1.Datele şi locurile tuturor întâlnirilor la care cetăţenii au fost invitaţi să dezbată propunerea solicitantului:

La etapa 1 - intenţia de elaborare a documentaţiei P.U.Z. și R.L.U.

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 26568/27.03.2024, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare şi consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaboare P.U.Z. și R.L.U.
- întocmire anunţ privind intenţia de elaborare P.U.Z. și R.L.U. şi postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 12.04.2024 ;
- anunţul de intenţie a fost afişat în data de 12.04.2024 pe panou amplasat pe parcela studiată;
- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente în perioada **12.04.2024-21.04.2024** şi să facă observaţii, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

Prin adresa înregistrată cu nr.35293/16.04.2024, proprietarul imobilului din mun.Arad Calea Victoriei nr.3E, ne transmite următoarele obiecții:

”1. Sunt impotriva investitiei propuse din multiple rațiuni. În primul rând, o clădire cu locuințe colective cu parcarea propusă pentru cele 19 autovehicule, ce se intenlionează a fi realizată pe terenul alipit de proprietatea mea, va scădea drastic intimitatea specifică locuinței individuale pe care o dețin și va crește nivelul de zgomot atat la nivelul locuinței, cât și in zona curții, eliminând astfel principala rațiune pentru care populația optează pentru locuirea individuală.

De asemenea, cladirea de locuințe colective avută in vedere lângă proprietatea mea va afecta grav valoarea terenului si construcției S+P+M in care locuiesc, astfel că investiția propusă prin documentația de urbanism prejudiciază din toate punctele de vedere posibile valoarea proprietății mele, fără să aducă vreun avantaj zonei generale de amplasament, motiv pentru care aceasta (zona de amplasament) nici măcar nu este reprezentată in partea desenată a documentatiei,

Precizez că funcțiunea dominantă de-a lungul străzii Calea Victoriei este cea rezidențială - locuinte individuale in clădiri de tip urban P+1+M, printre care sunt inserate armonios clădiri destinate funcțiunilor complementare locuirii păstrând același regim de înălțime. Latura estică a Căii Victoriei este ocupată in cvasitotalitate cu locuințe individuale. Pe latura vestică a Căii Victoriei există 2 aliniamente de locuinte individuale, flancate la sud, inspre zona "lntim", de o subzona construcții invățământ (Colegiul Național "Vasile Goldiș") și constructii sănătate (Spitalul Clinic Județean de Urgență Arad), iar la nord, inspre UTA, de o subzonă unități industriale nepoluante. De-a lungul Căii Victoriei s-au dovedit inoportune locuințele colective, acestea sunt prezente doar la extremitatile arterei, cu un regim mare de înaltime.

Între clădirea Colegiului Național "Vasile Goldis" și Str. Feleacului există in prezent un pachet omogen de 4 loturi ocupate cu locuințe individuale S+P si S+P+M amplasate la frontul stradal, aspect care este in totalitate trecut cu vederea in documentatia amintită. Dincolo de Str. Feleacului, spre nord, existe locuințe cu același regim de aliniere si înălțime, care de asemenea conferă zonei continuitate și omogenitate urbanistică și volumetrică. lnserarea intre locuințele Parter și P+M a unei clădiri masive de locuințe individuale și functiuni complementare este inoportuna din toate punctele de vedere, inclusiv al circulației auto, traficul pe Calea Victoriei fiind intens pe durata intregii zile, iar intrarea/ ieșirea din drumul cu prioritate se realizeazi deja cu dificultate.

2. Documentația intenție elaborare PUZ in vederea emiterii de către Primăria Mun. Arad a Avizului de oportunitate este elaborată fără respectarea legislatiei in vigoare și pe baza unor omisiuni având ca scop vădit obținerea unor indicatori urbanistici care depășesc prevederile legale, astfel:

În partea desenată a documentatiei se constată că limita zonei studiate este absolut irelevantă, zona inclusa ca desen in planșa fiind caracteristică documentatiilor faza DTAC, nicidecum PUZ. Astfel, singurele imobile incluse in intregime ca suprafață in zona studiată sunt cele 2 care compun incinta reglementată. Acest demers are rolul evident de a ascunde publicului și autoritatii publice locale regimul tehnic al vecinătătilor - locuințe Parter, P+M, in vederea eludării prevederii legale a prevedenlor Hotăririi nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism,

Articolul 31 înăltimea construcțiitor:

(1) Autorizarea executării constructiilor se face cu respectarea înăltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei, fara ca diferenta de înăltime să depăseasca cu mai mult de doua niveluri clădirile imediat invecinate.

(2) In sensul prezentului regulament, clădiri imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeasi parte a strazii.

Constructiile amplasate alăturat, pe aceiasi parte a strzii, sunt locuinta S+P+M pe care o detin (stânga) si constructia tehnico-edilitara Parter (dreapta). Dincolo de Str. Feleacului, pe aceiasi parte a Căii Victoriei, există alte 2 constructii Parter. Corpul de cladire P+2E al Colegiului National "Vasile Goldis", amplasat in spatele incintei reglementate, nu poate fi considerat "clădire imediat invecinată", astfel că regimul de înaltime propus in incinta reglementata S+P+3+Er este ilegal, depăsind cu cel putin un nivel maximul permis de legislatie.

Tinând cont de Articolul 47 al Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul:

(1) Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbana de reglementare specifica, prin care se coordoneaza dezvoltarea urbanistica integrata a unor zone din localitate, caracterizate ntr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigura corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general si de documentatia de urbanism prezentata, este evident că a fost studiată exclusiv incinta aflată in

proprietatea initiatorului PUZ, fara nici un fel de raportare la vreo vecinătate, nicidecum la zona generala de amplasament, lucru care a afectat negativ propunerile prezentate.

De asemenea, prevederea unui CUT cu valoarea 2,00 pentru locuintele colective propuse depăseste grav valoarea maxima admisă prin legislatia in vigoare, corelata cu prevederile PUG Mun. Arad Aprobat pentru UTR nr. 6 si nr. 39.

Astfel, plansa "Unitati teritoriale de referinta" - parte integrant a PUG Mun. Arad aprobat, prevede valorile maxime ale CUT pentru fiecare UTR:

UTR nr. 6 CUT 0,60 ÷ 0,90
UTR nr. 39 CUT 0,50 ÷ 0,90

7) Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite in reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finantata de persoane juridice si/sau fizice.În aceasta situatie, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu il va putea depasi pe cel aprobat initial cu mai mult de 20%, o singur dată.

Este din nou evidentă depasirea prevederilor legale privind CUT propus, acesta poate avea valoarea maximă 1.08, in nici un caz 2.00.

3. Documentatia intentie elaborare PUZ "Construire mobil locuinte colective si functiuni complementare: dotari, spatii comerciale, prestari servici cu amenajarile aferente" a fost elaborată fară respectarea continutului-cadru prevazut in Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si banismul, Art. 32, alin. (3):

(3) Avizul de oportunitate se emite in baza unei solicitari scrise cuprinzând urmatoarele elemente:

a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investitiei/operatiunii propuse, indicatorii propusi, modul de integrare a acesteia in zonă, prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referintă, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati si categorile de costuri ce vor cădea in sarcina autoritatii publice locale;

b) piese desenate, respectiv incadrarea in zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situatie cu prezentarea functiunilor, a vecinatatilor, modul de asigurare a accesurilor si utilitatilor.

Printre altele, din documentatia elaborata lipsesc date esentiale, cum este:

- modul de integrare al investitiei in zonă - nu sunt prezentate prevederile PUG Mun. Arad aprobat pentru UTR 6 si 39, sunt omise cu desavârșire datele urbanistice privind vecinatatile, prin reducerea zonei studiate la cele 2 parcele propuse spre reglementare si la drumurile publice adiacente
- prezentarea consecintelor economice si sociale la nivelul unitatii teritoriale de referintă - aspecte ignorate tomai datorita inoportunitatii unei astfel de investitii in zonă; din acest motiv, elaboratorul nu a facut nici o referire in partea scrisa si pe panoul de informare a publicului la acest aspect - din ratiuni logice, nu există nici o remarcă la capitolul "argumentarea" pe panoul informare public afisat la frontul stradal.

De asemenea, zonele verzi propuse (20 %) sunt inferioare ca procent prevederilor Hotărârii nr.572/2026 a CLM Arad privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrările de constructii si amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, Art. 20 - Constructii de locuinte colective 25 %.

Asadar, documentatia prezentata pentru informarea publicului este defectuoasă in primul rând prin propunerile unor functiuni si amenajari, accese carosabile care prejudiciaza grav vecinătătile, afectând calitatea locuirii individuale, predominantă in zonă, apoi prin ignorarea voluntar a vecinătatilor cu scopul depășirii prevederilor legale pentru indicatorii urbanistici propusi, si nu în ultimul rând prin neincadrarea in continutul-cadru prevăzut in legislatie, de asemenea cu scopul vădit de a eluda prevederile legale privind cel putin functiunea si indicatorii urbanistici.

Concluzii:

1. Datorita inoportunitatii investitiei in zonă, acceptat tacit de către elaboratorul documentatiei, dar si a prejudiciilor pe care mi le cauzeaza o astfel de investitie, solicit modificarea functiunii propuse - locuinte colective si mentinerea prevederilor PUG Mun.
Arad aprobat - locuinte individuale în regim izolat sau cuplat.

2. Pornind de la aspectele de nelegalitate a documentatiei prezentate mai sus, in situatia in care aceste probleme nu vor fi remediate, mă consider indreptătit să solicit in instantă anularea actului administrativ al hotărârii consiliului local de aprobare a planului urbanistic zonal la momentul emiterii acestuia.

3. Consider neprofesional abordata documentatia prezentata, elaborata fara respectarea prevederilor legale, confirmând omisiuni intentionate, cu suspiciunea aplicarii stampilei de complezentă de către Sef proiect urb. Tiron Andrei, motive pentru care voi inregistra o Plângere la Comisia de disciplină din cadrul Registrului Urbanistilor din România, faptele Sef proiect urb. Tiron Andrei constituind abateri disciplinare".

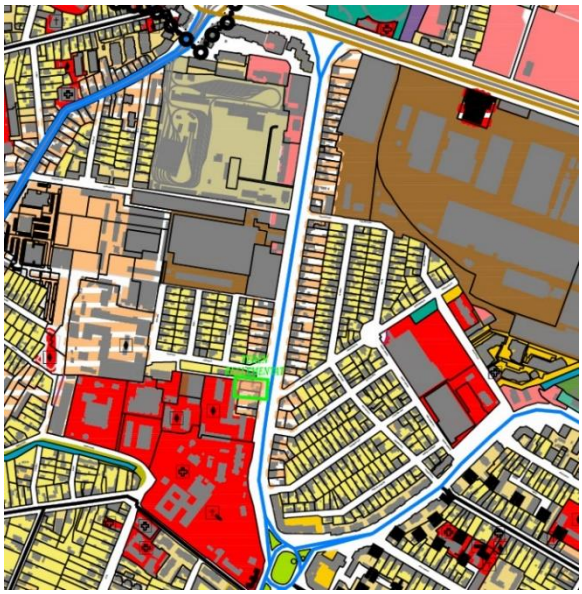
Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 19.04.2024 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.37676/23.04.2024 elaboratorul documentației ne transmite următorul răspuns:

Raspuns la punctul 1.

Prin prezentul PUZ se propun câte 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă (apartament).Locurile de parcare vor putea fi atât supraterane cât și subterane. Parcările trebuie să respecte normativele în vigoare și OMS 119/2014.

S-a studiat **vechiul PUG** prin care s-a evidențiat integrarea terenului reglementat în UTR nr. 6 - subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban **Lmu6a** – care face parte din L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1 ,P+2, conform Certificatului de Urbanism nr. 422 din 19.03.2024. De asemenea, s-a studiat și **direcția de dezvoltare a noului PUG în elaborare** și care prevede pentru zona reglementată, inclusiv parcela cu nr CF 323665 Arad, respectiv terenul domnului Stoica Andrei, subzona funcțională **MDL** – Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de trafic locale, care cuprinde mixtură de imobile cu funcțiunea de locuire și servicii, având CUT 1,4 și condiționat maxim 2,2 dacă sunt incluse garaje colective, regim de înălțime (2s)+P+4+R.



**Extras din PUG în elaborare Planșa 203-3.2. Reglementari urbanistice propuse*

Conform planșei *203-3.4. Zone de regenerare si restructurare urbana. Zone de urbanizare* din PUG-ul in curs de elaborare, pentru frontul stradal de pe Calea Victoriei, din zona UTA până în zona spitalului

județean este propus Zonă de locuințe colective urbane medii (max **6N supraterane**), cu funcțiuni complementare.



**Extras PUG în elaborare Planșa 203-3.4. Zone de regenerare si restructurare urbana. Zone de urbanizare*

Precizez faptul că proiectul noului PUG al Municipiului Arad se află în stadiul - Etapa V - Soluţia preliminară a PUG - Elaborarea formei preliminare a documentaţiei de urbanism.

Având în vedere aceste aspecte, respectiv faptul că însăși autoritatea de reglementare locală are în vedere instituirea pe Calea Victoriei a unui regim urbanistic ce va permite acest tip de clădire, rezultă că proiectul nostru PUZ nu poate fi considerat inoportun.

Mai mult, precizăm faptul că șoseaua **Calea Victoriei este un bulevard larg, cu 2 benzi pe sensul de mers**. Or, conform principiilor recunoscute de urbanism, **tendința de dezoltare pe verticală a orașelor** recomandă amplasarea construcțiilor cu mai multe nivele în special cu front stradal la marile bulevarde.

Sunt greșite și complet nedovedite afirmațiile petentului Stoica Andrei în sensul că prin implementarea proiectului nostru PUZ (i) va crește nivelul de zgomot și (ii) va afecta grav valoarea terenului și construcției în care locuiește. Nivelul de zgomot este dat de circulația oricum intensă de pe bulevardul Calea Victoriei, despre care este absurd să se susțină că va crește datorită implementării PUZ-ului nostru; din alt punct de vedere, nu există nici un motiv să se presupună că locatari sau comercianți din zonă nu vor respecta prevederile legale în ceea ce privește nivelul decibelilor permiși (este aplicabilă prezumția de bună-credință, în sensul că cetățenii și comercianții vor respecta legislația; nu se poate presupune *ab initio* că legislația va fi încălcată și că petentul va suporta, prin aceasta, un prejudiciu). În ce privește valoarea imobilului petentului, este întotdeauna greu de prezis evoluției pieței imobiliare, însă raportat la principiile urbanistice considerăm că această valoare va fi afectată tocmai în sens pozitiv, respectiv valoarea proprietății va crește, deoacere investiții semnificative ridică, de regulă, valoarea imobilelor din jur.

Documentatia intentie elaborare PUZ în vederea emiterii de către Primăria Mun. Arad a Avizului de oportunitate este elaborată cu respectarea legislației în vigoare fără omisiuni. În zona studiată pe lângă zona reglementată sunt incluse și vecinătățile, atât vecinii direcți cât și cei din intersecția din Calea Victoriei cu strada Feleacului și cu strada Simion Bărnuțiu. Partea desenată a fost elaborată la scara 1:500. În legenda sunt specificate zonele funcționale existente, iar pentru zona parcelei cu nr CF 323665 Arad, respectiv terenul domnului Stoica Andrei, este ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE, reprezentată prin culoarea Galben 3 – ZONE PENTRU LOCUINȚE – REGIM MIC.

Raspuns la punctul 2.

Documentatia intentie elaborare PUZ în vederea emiterii de către Primăria Mun. Arad a Avizului de oportunitate este elaborată cu respectarea legislației în vigoare fără omisiuni. În zona studiată pe lângă zona reglementată sunt incluse și vecinătățiile, atât vecinii direcți cât și cei din intersecția din Calea Victoriei cu strada Feleacului și cu strada Simion Bărnuțiu. Partea desenată a fost elaborată la scara 1:500. În legenda sunt specificate zonele funcționale existente, iar pentru zona parcelei cu nr CF 323665 Arad, respectiv terenul domnului Stoica Andrei, este ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE, respectiv culoarea Galben 3 – ZONE PENTRU LOCUINȚE – REGIM MIC.

Petentul Stoica Andrei este în eroare atunci când susține în sesizarea formulată că ar fi depășiți indicatorii urbanistici pentru zona respectivă.

Prezenta documentație este întocmită pentru elaborarea Planul Urbanistic Zonal, pentru obținerea Avizului de Oportunitate, nu pentru obținerea autorizatiei de construire DTAC; doar pentru aceasta din urmă se aplică prevederile art.31 din Regulamentul general de urbanism aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, care se referă la depășirea cu cel mult două niveluri a clădirilor

imediat învecinate. Pe de altă parte, petentul omite să citeze alin.(3) al aceluiași art.31, care prevede expres următoarele: *Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.* Or, proiectul nostru are în vedere tocmai întocmirea unui astfel de PUZ, nu intenționăm să construim fără aprobarea prealabilă a unui PUZ.

Petentul Stoica Andrei mai susține că documentația proiectului PUZ este întocmită cu depășirea coeficientului de utilizare a terenului (CUT), care în opinia lui, cu luarea în calcul a marjei de depășire de maxim 20% conform art.32 alin.(7) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, ar trebui să aibă valoarea maximă de 1,08. Or, petentul ignoră prevederile art.32 alin.(8) din lege, care dispune următoarele: *Prevederile alin. (7) referitoare la coeficientul de utilizare a terenului **nu** se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii şi altele asemenea*. Întrucât proiectul nostru PUZ este întocmit inclusiv pentru spații comerciale și de prestări servicii, sunt aplicabile în mod evident prevederile alin.(8).

La întocmirea documentației proiectului PUZ s-a studiat vechiul PUG prin care s-a evidențiat integrarea terenului reglementat în UTR nr. 6 - subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban **Lmu6a**, conform Certificatului de Urbanism nr. 422 din 19.03.2024.

De asemenea, s-a studiat și **direcția de dezvoltare a noului PUG în elaborare** și care prevede pentru zona reglementată, subzona funcțională **MDL**, pentru care se prevăd urmatorii indici urbanistici:

Regim de înaltime maxim	• Parcele comune	**(2S)+P+4+R** 17m-cornișă 22m-total
	• Parcelă pe colț	(2S)+P+4+R 23m-cornișă 28m-total
	• Cdț.	>18m aliniam 12m-total
POT maxim	• Parcele comune	**45%** 40% - locuire
	• Parcelă pe colț	50% 40% - locuire
	• Cdț.	+garaje colective 60%
CUT maxim	• Parcele comune	1,4
	• Parcelă pe colț	1,6
	• Cdț.	+garaje colective **2,2**

Totodată subzona funcționala **MDL** cuprinde - Zona mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de trafic locale. Zonă de mixtură de imobile cu functiunea de locuire și servicii, amplasate in regim de front discontinuu, adiacente arterelor locale de trafic, in general de categoria II și III.

Pe plansa 203-3.4. Zone de regenerare si restructurare urbana. Zone de urbanizare din PUG-ul in curs de elaborare, pentru zona reglementată este propus Zonă de locuințe colective urbane medii (max 6N supraterane), cu funcțiuni complementare.

Proiectul nostru PUZ este întocmit cu următorii indicatori urbanistici: S+P+3E+Er, POT max. 40%, CUT max. 2, care în mod evident se încadrează în indicatorii avuți în vedere de proiectul noului PUG pentru zona respectivă, fără a atinge nivelul maxim permis de aceştia.

Precizăm că în zona de sud, reprezentat pe planul de încadrare, prin **HCLMA nr. 654 din 28.11.2023** s-a **aprobat PUZ** pentru Construire clădire: spații comerciale, birouri și locuințe. Desființare clădiri existente", intravilan Municipiul Arad, **Calea Victoriei, nr. 2/B**, pe parcela identificată prin C.F. nr. 354129 – Arad pentru care au fost prevăzut următorii indici urbanistici – identici cu cei ai proiectului nostru PUZ:

Regim de înaltime maxim	• **S+P+3E+Er**
H maxim	• 18 m
POT maxim	• 40%
CUT maxim	• **2**

Prin urmare, fiind evident că autoritatea locală a aprobat în zonă un PUZ cu indicatori identici cu cei ai proiectului nostru, am fi tratați în mod **discriminatoriu** dacă proiectul nostru PUZ ar fi respins ca inoportun sau nelegal.

Având în vedere direcția de dezvoltare a Municipiului cât și direcția de dezvoltare a noului PUG Arad, indicii propusi pentru terenul reglementat se incadreaza în direcția de dezvoltare.

Regim de înaltime maxim	• S+P+3E+Er
H maxim	• 18 m
POT maxim	• 40%
CUT maxim	• 2

Raspuns la punctul 3.

Documentatia intentie elaborare PUZ CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE DOTĂRI, SPAȚII COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE a fost elaborată cu respectarea cadrului conținut prevăzut în Legea nr. 3500/2011 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, art. 32 alin (3)

a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiţiei/operaţiunii propuse, indicatorii propuşi, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecinţelor economice şi sociale la nivelul unităţii teritoriale de referinţă, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privaţi şi categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităţii publice locale;

b) piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situaţie cu prezentarea funcţiunilor, a vecinătăţilor, modul de asigurare a accesurilor şi utilităţilor.

Referitor la modul de integrare a investiției/ operațiuni propuse în zonă

Zona studiată face parte din UTR 6, în conformitate cu Regulamentul aferent PUZ – subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban Lmu6a.

În partea de Vest terenul se învecinează cu Colegiul Național Vasile Goldiș Arad.

Terenul studiat beneficiază de o infrastructură rutieră deosebită, în partea de Est fiind mărginit de Calea Victoriei, drum cu două benzi pe sens.

Referitor la prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință

Asemenea întregului județ Arad, și zona Municipiului Arad se află într-un important proces de dezvoltare pe toate planurile. Prin această investiție se vor dezvolta activități economice prin crearea unor noi locuri de muncă, vor fi activități complementare, compatibile cu locuirea. Todoată prin

realizare investiției propuse **va crește calitatea și valoarea terenurilor învecinate**. Investiția propusă este în direcția de dezvoltare a prevederilor din PUG-ul în curs de elaborare și a PUZ-urilor învecinate aprobate prin HCLMA.

Cum s-a precizat și pentru punctul 2 de mai sus, terenul reglementat se incadreaza în direcția de dezvoltare și totodată consecințele economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință sunt cu impact pozitiv.

Zonele verzi sunt conform **HCLM Arad Nr. 572 din 26 octombrie 2022** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad se vor respecta următoarele cerințe:

Construcții comerciale:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 15 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 15%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 15%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/4(buc / locuri de parcare)

Construcții administrative:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 20 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/30 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/5 (buc / locuri de parcare)

Construcții locuințe colective:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 25 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 25%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 25%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/10(buc / locuri de parcare)

Având în vedere cele prezentate mai sus, considerăm că investiția este oportună."

Răspunsul a fost transmis contestatarului la data de 25.04.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr.40650/30.04.2024 proprietarul imobilului din mun.Arad Calea Victoriei nr.3E, ne transmite următoarele completări la sesizarea 35293/16.04.2024:

"1. Referitor la afirmatia că valoarea proprietatii pe care o detin va creste odata cu investitia d-lui Cucuiu, atrag atentia că pe raza Mun. Arad clădirile de locuinte colective propuse prin documentatii de urbanism in zona locuintelor individuale au prilejuit numeroase dezbateri tocmai din cauza devalorizarii acestora din urmă datorita noilor investitii, iar documentatiile respective nu au mai ajuns in faza de aprobare.

2. Referitor la regimul de înăltime S+P+3+Er propus lângă locuinta P+M pe care o detin, solicit ca prevedere obligatorie retragerea cladirii propuse fata de limita de proprietate comună de minim H/2.

3. Reiterez solicitarea stabilirii coeficientului de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare astfel incât să nu il depaseasca pe cel aprobat initial cu mai mult de 20%, o singură dată, conform Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului §i urbanismul, Art. 32, alin. (7).

Precizez că indicatori CUT pentru UTR-urile Mun. Arad conform PUG aprobat ii puteti găsi pe site-ul Primăriei Mun. Arad, utilizând linkul https://www.primariaarad.ro/dm iar prevederile referitoare la POT/ CUT prevăzute in actualizarea PUG Mun. Arad, aflat in curs de

elaborare, reprezintă doar o etapă a documentatiei, nu finalitatea acesteia, ne-având, deci, caracter de lege.

In plus, functiunea propusă de initiator "Construire imobil locuite colective si functiuni complementare: dotări, spatii comerciale, prestri servicii cu amenajările aferente", denumita "LS - Zonă locuinte colective cu functiuni complementare" nu se incadreaza in categoria zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii si altele asemenea, pentru a putea fi aplicat alin. (8), art. 32 al Legii nr. 350/2001 actualizata.

Astfel că, in cazul solicitarii anulării in instantă a hotărârii de aprobare PUZ "Construire imobil locuinte colective si functiuni complementare: dotari, spatii comerciale, prestări servicii cu amenajările aferente", va fi analizata incadrarea acestuia in prevederile PUG Mun. Arad aprobat si legislatia specifică, asa cum este prevazut in Certificatul de urbanism nr. 422/19.03.2024, fară a fi luate in calcul acte administrative normative emise pentru alte parcele/ zone (HCLM Arad 654/28.11.2023 privind aprobarea PUZ si RLU "Construire clădire: spatii comerciale, birouri si locuinte. Desfiintare clădiri existente, intravilan Municipiul Arad, Calea Victoriei, nr. 2/B" sau ne-aprobate incă (ex. actualizare PUG Mun. Arad).

4. Referitor la pretentia d-lui Cucuiu privind incadrarea documentatiei de initiere PUZ in continutul-cadru si prevederile legislatiei specifice, in vederea emiterii Avizului de Oportunitate de către Primăria Mun.Arad, atragem atentia că din partea scris lipses informatii necesar a fi preluate de Primaria Mun. Arad in vederea emiterii Avizului de Oportunitate, asa cum sunt prevăzute in Ordinul 233/2016:

1. Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z.:

Conform anexei5) la prezentul aviz, teritoriul este delimitat la nord de...., la sud de..., la est de..., la vest de....

2. Categorile functionale ale dezvoltării si eventuale servituti

3. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime si maxime)

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor

5. Capacitatile de transport admise

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale si/sau teritoriale pentru P.U.Z.

7. Obligatile initiatorului P.U.Z. ce deriva din procedurile specifice de informare si consultare a publicului, punând Primaria Mun. Arad in situatia de a emite un act necorelat cu documentatia de initiere PUZ depus de d-l Cucuiu. De asemenea, partea desenată nu face nici o referire la conceptul propus - plan de situatie cu prezentarea functiunilor, a vecinătatilor, modul de asigurare a accesurilor si utilitătilor (Ordinul 233/2016), această plansă nu se regăseste in documentatia de initiere PUZ depusa, ci este inlocuită exclusiv la latitudinea elaboratorului cu plansa Reglementri urbanistice - zonificare (U03), situatie care a creat adesea confuzii si abuzuri in utilizarea acesteia pe parcursul avizarii si elaborării propunerilor PUZ.

Tinând cont de lipsurile evidente in partea scrisă si desenată a documentatiei intentie elaborare PUZ construire imobil locuinte colective si functiuni complementare: dotări, spatii comerciale, prestări servicii cu amenajările aferente", amplasament Arad, Calea Victoriei nr. 3F si 3G, initiator Cucuiu Silviu-Alexandru, enuntate si in sesizarea depusă anterior (zonă de studiu redusă aproximativ la zona reglementată si la calea acces auto, pentru evitarea corelarii conceptului propus cu situatia existentă in zonă, indicatorii urbanistici ce exced prevederile PUG Arad aprobat si legislatia in vigoare, etc.),

SOLICITĂM RELUAREA DOCUMENTATIEI SI PROCEDURII DE INITIERE PUZ, CU TRATAREA PROFSIONALĂ A ACESTEIA, INCADRAREA ÎN CONTINUTUL CADRU PREVĂZUT ÎN LEGISLATIE, EXTINDEREA ZONEI STUDIATE, MODIFICAREA REGIMULUI DE ÎNĂLTIME PROPUS SI PREVEDEREA OBLIGATORIE A AMPLASĂRII CONSTRUCTIEI NOU PROPUSE LA MINIM H/2 FATĂ DE LIMITA DE PROPRIETATE COMUNĂ (SUD).”

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 10.05.2024 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.44090/16.05.2024 elaboratorul documentației ne transmite următorul răspuns:

Raspuns la punctul 1.

”Pe raza Municipiului Arad s-au aprobat documentații de urbanism pe Calea Victoriei printre care amintesc hotărârile:

- HCLMA nr. 654 din 28.11.2023 -Construire clădire: spații comerciale, birouri și locuințe. Desființare clădiri existente", intravilan Municipiul Arad, Calea Victoriei, nr. 2/B, pe parcela identificată prin C.F. nr. 354129.
- HCLMA nr. 142 din 11.03.2022 -Clădire cu funcțiuni mixte în regim de înălțime P+2E", intravilan Municipiul Arad, Calea Victoriei, nr. 16, pe parcela identificată prin C.F. nr. 319500.

În ce privește valoarea imobilului petentului, este întotdeauna greu de prezis evoluției pieței imobiliare, însă raportat la principiile urbanistice considerăm că această valoare va fi afectată tocmai în sens pozitiv, respectiv valoarea proprietății va crește, deoarece investițiile semnificative ridică, de regulă, valoarea imobilelor din jur.

Din zona studiată se poate observa că zona este mixtă, nu doar locuințe. În vecinătatea vestică se află Colegiul Național Vasile Goldiș Arad în regim P+2E, Scoala Postliceală Sanitară Arad P+3E.

Raspuns la punctul 2.

S-a modificat retragerea față de limita de proprietate, s-a propus o retragere de minim H/2 din înălțimea maximă la cornișă, respectiv la aticul ultimului nivel neretras, față de limita de proprietate.

- H maxim = 18m
- H maxim cornisa= 14m

Raspuns la punctul 3.

Precizez din nou că documentația se încadrează în prevederile art.32 alin.(8) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, care dispune următoarele: Prevederile alin. (7) referitoare la coeficientul de utilizare a terenului nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, **zone de servicii şi altele asemenea**.

Întrucât proiectul nostru PUZ este întocmit inclusiv pentru **spații comerciale și de prestări servicii**, sunt aplicabile în mod evident prevederile alin.(8).

Pentru întocmirea documentației s-au studiat documentațiile urbanistice valabile în zona studiată care stabilesc direcțiile de dezvoltare ale teritoriului:

- Planul Urbanistic General Arad
- Noul Plan Urbanistic General Arad, disponibil pe site-ul Primăriei Arad
- PUZ aprobat prin HCLMA nr. 654 din 28.11.2023 - "Construire clădire: spații comerciale, birouri și locuințe. Desființare clădiri existente"
- PUZ aprobat prin HCLMA nr. 142 din 11.03.2022 -Clădire cu funcțiuni mixte în regim de înălțime P+2E"

Raspuns la punctul 4.

Documentatia intentie elaborare PUZ în vederea emiterii de către Primăria Mun. Arad a Avizului de oportunitate este elaborată cu respectarea legislației în vigoare fără omisiuni, așa încât sunt informațiile necesare în vederea emiterii avizului de Oportunitate de către Primăria Municipiului Arad, așa cu sunt prevăzute în Ordinul 233/2016.

S-a extins zona studiată, pe lângă zona reglementată sunt incluse și vecinătățile, atât vecinii direcți cât și cei din intersecția din Calea Victoriei cu strada Feleacului și cu strada Simion Bărnuțiu.

Având în vedere cele prezentate mai sus, considerăm că investiția este oportună."

Răspunsul a fost transmis contestatarului la data de 22.05.2024 și a fost invitat să consulte documentația completată, pe site-ul www.primariaarad.ro **la secțiunea *Servicii Publice, Constructii& Banca de date- Urbanism, Informarea și consultarea publicului în conformitate cu prevederile Ordinului nr.2701/2010-Anunțarea intenției de elaborare a documentațiilor de urbanism.***

Nu au mai fost înregistrate alte sesizări.

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 64986/29.07.2024 și completările depuse cu nr.67346/05.08.2024 și 73471/28.08.2024, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare şi consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. şi R.L.U.
- întocmire anunţ privind consultarea asupra propunerilor preliminare şi postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro şi afişare la sediu în data de 03.09.2024;
- anunţul privind consultarea documentaţiei a fost afişat în data de 03.09.2024 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 documentaţia depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente în perioada 03.09.2024-17.09.2024 şi să facă observaţii, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

2. Conţinutul, datele de transmitere prin poştă şi numărul trimiterilor poştale

Au fost identificate părţile potenţial interesate, care pot fi afectate de prevederile documentaţiei de urbanism.

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

3. Localizarea rezidenţilor, proprietarilor şi părţilor interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise

Au fost notificaţi vecinii direct afectaţi de propunerile PUZ, au fost transmise un numar de 22 scrisori de notificare, proprietarii imobilelor din zona studiata a documentației de urbanism din Calea Victoriei nr.3E, nr.5A, SC ALBIERO GROUP SRL, COLEGIUL NATIONAL VASILE GOLDIS ARAD, DIRECȚIA PATRIMONIU

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentaţia disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoana.

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

Prin adresa înregistrată cu nr.77799/12.09.2024, proprietarul imobilului din [redacted] ne transmite următoarele:

1. Reiau solicitarea încadrării indicatorilor urbanistici propuși in prevederile legale, mai exact stabilirea coeficientului de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare astfel încât să nu îl depășească pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată, conform Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, Art. 32, alin. (7).

Precizez că indicatorii CUT pentru UTR-urile Mun. Arad conform PUG aprobat ii puteti găsi pe site-ul Primăriei Mun. Arad, utilizând linkul

https://www.primariaarad.ro/dm_arad/portal.nsf/9B8D98462CA1A517C225882B0026FE81/$FILE/UTR.p

Astfel planșa ”Unități teritoriale de referință”-parte integrată a PUG Mun. Arad aprobat, prevede valorile maxime ale CUT pentru fiecare UTR:

- UTR nr.6 CUT 0,60 -0,90
- UTR nr.39 CUT 0,50-0,90

iar prevederile referitoare la POT/ CUT prevăzute in actualizarea PUG Mun. Arad, aflat in curs de elaborare, reprezintă doar o etapă a documentației (etapa VI), nu finalitatea acesteia, ne-având, deci, caracter de lege.

Prevederea prin PUZ a unui unui regim de înăltime cu 5 niveluri supraterane (S+P+3E+Er) si CUT cu valoarea 2,00 pentru locuintele colective propuse depășește cu mult valoarea maximă admisă prin legislatia in vigoare, corelată cu prevederile PUG Mun. Arad aprobat pentru UTR nr. 6 si nr. 39.

Conform Legii nr. 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, Art. 32, alin. (7) si (8):

(7) Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unităti teritoriale de referinta, stabilite prin reglementari aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finantata de persoane juridice si/sau fizice. In această situatie, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu il va putea depăsi pe cel aprobat initial cu mai mult de 20%, o singură dată.

(8) Prevederile alin. (7) referitoare la coeficientul de utilizare a terenului nu se aplica pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii si altele asemenea.

Desi elaboratorul documentatiei PUZ insistă să considere că cele 2 parcele constituie o "zonă mixta", pentru a fi indreptățit sa aplice alin. (8), art. 32 al Legii nr. 350/2001 actualizata referitor la categoria zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii si altele asemenea, atragem atentia că functiunea propusa de initiator pentru zona reglementată "Construire imobil locuinte colective si functiuni complementare: dotari, spatii comerciale, prestări servicii cu amenajările aferente", denumită "LS - Zonă locuinte colective cu functiuni complementare" nu se incadreaza in categoria zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii si altele asemenea, pentru a putea fi aplicat alin. (8), art. 32 al Legii nr. 350/2001 actualizata.

Este evidentă depăsirea prevederilor legale privind CUT propus, acesta poate avea valoarea maxima 1.08, in nici un caz 2.00.

Solicit incadrarea CUT propus in valorile prevăzute în documentatiile urbanistice de rang superior in vigoare la data elaborării PUZ (PUG Mun. Arad aprobat), respectiv CUT max propus = 1,08. Actualizarea PUG Mun. Arad (la care face referire elaboratorul PUZ pentru justificarea valorii CUT propusa) nu are la această dată caracter de lege.

2. Referitor la regimul de înăltime propus - S+P+3+Er, cu Hmax = 18 m, când in vecinătate locuinte existente care au regimul de înăltime Parter si S+P+M, mă consider absolut indreptătit sa solicit reducerea cu minim un nivel a regimului de înaltime propus prin PUZ si corelarea acestuia cu CUT max 1,08 permis prin legislatia in vigoare in UTR-ul de referintă, iar aliniamentul constructiilor propuse fata de limita laterala de proprietate spre terenul Str. Calea Victoriei nr. 3E să fie la min. H/2 fată de limita comună de proprietate, dar nu mai putin de 7,00 m, cu un număr redus de niveluri înspre proprietate mea. Inăltimea maximă propusă (18,00 m) este exagerata raportata la vecinatati si CUT legal, solicit diminuarea acesteia cu min. 5,00 m.

ÎN CONCLUZIE, PRIN PREZENTA SESIZARE SOLICIT:

REDUCEREA CU MINIM 1 NIVEL A REGIMULUI DE ÎNĂLȚIME ȘI CU MIN.5,00 M A HMAX PROPUS

INCADRAREA IN CUT 1,08 LEGAL, CEEA CE AR PERMITE O DEZVOLTARE A INCINTEI REGLEMENTATE IN ARMONIE §I RESPECT FATĂ DE VECINĂTĂTI.

Atrag atenția că, in situația insistenței inițiatorului PUZ de a nu respecta prevederile legale in documentatia pe care o va înainta în circuitul de avizare și ulterior aprobare, voi solicita în instanță anularea PUZ după aprobare datorita ne-legalității CUT propus, aspectele legate de majorarea CUT permis fiind cel mai adesea invocate in acțiunile de anulare a documentațiilor de urbanism aprobate.

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 13.09.2024 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.78595/16.09.2024 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

”Raspuns la punctul 1.

Indicii urbanistici propuși se încadrează in prevederile legale, conform Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, art.32 alin.(8)din lege, care dispune următoarele: Prevederile alin. (7) referitoare la coeficientul de utilizare a terenului nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea.

Întrucât proiectul nostru PUZ este întocmit inclusiv pentru spații comerciale, respectiv zone de servicii, sunt aplicabile in mod evident prevederile alin.(8). Totodată in Avizul de Oportunitate sunt precizați indicii urbanistici.

- POT maxim propus = 40%
- CUT maxim propus= 2.00 .
- Regimul de inaltime maxim propus este de S+P+3E+Er

La întocmirea documentației proiectului PUZ s-a studiat vechiul PUG prin care s-a evidențiat integrarea terenului reglementat in UTR nr. 6 - subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban Lmu6a, conform Certificatului de Urbanism nr. 422 din 19.03.2024

De asemenea, s-a studiat și direcția de dezvoltare a noului PUG in elaborare și care prevede pentru zona reglementate, subzona funcționala MDL, pentru care se prevăd următorii indici urbanistici:

Regim de înălțime maxim

o Parcele comune (2S)+P+4+R , 17m- cornișă, 22m-total

o Parcela pe colț (2S)+Pt4+R, 23m-cornise, 28m-total

Cdț. >18m aliniam, 12m-total

POT maxim. Parcele comune 45%, 40% - locuire

Parcela pe colț 50%, 40% - locuire

Cdț. +garaje colective 60%

CUT maxim

- Parcele comune 1,4
- Parcele pe colt 1,6
- Cdț. +garaje colective 2,2

Precizăm că in zona de sud, reprezentat pe planul de încadrare, prin HCLMA nr. 654 din 28.11.2023 s-a aprobat PUZ pentru Construire clădire: spatii comerciale, birouri și locuințe. Desființare clădiri existente", intravilan Municipiul Arad, Calea Victoriei, nr.2B, pe parcela identificata prin C F nr. 354129 - Arad pentru care au fost prevăzuți următorii indici urbanistici - identici cu cei ai proiectului nostru PUZ:

Regim de înlălțime maxim: S+P+3E+Er

H maxim 18 m

POT maxim 40%
CUT maxim 2

Răspuns la punctul 2.

In elaborarea documentației de urbanism s-a ținut cont de faptul ca in vecinătate sunt clădirile existente, prin urmare s-a propus o retragere minima de H/2, graduala, fata de limita de proprietate respectiv

- Minim 7,00m pentru înălțimea maximă la cornisă
- Minim 8,50 pentru înălțimea maximă

Indici urbanistici propuși sunt:

Regim de înaltime maxim S+P+3E+Er
H maxim 17m
H maxim cornișă 14m
POT maxim 40%
CUT maxim 2
POT spațiu verde min 25%

In concluzie:

In documentatia de urbanism este propusa o înălțime maxima de 17,00m, cu o retragere față de etajul retras de 8.50m, respectând distanta de H/2 fata de vecinătate, nu o inaltime de 18 m așa cum este specificat in adresa înregistrată cu nr. 77799 din 12.09.2024.

Indicii urbanistici propusi se incadreaza in prevederile legale, conform Legii nr. 350/2001 privind art. 32 alin.(8) din lege, intrucât proiectul nostru PUZ este intocmit inclusiv pentru zone de servicii."

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 19.09.2024

Nu au mai fost înregistrate alte sesizări.

Prin adresa nr.ad.64986,73471/A5/02.12.2024 s-a solicitat inițiatorului și elaboratorului documentației completarea documentației cu studiu de însorire.

Studiul de însorire a fost depus la Primăria Municipiului Arad cu adresa nr.9642/05.02.2025 și are următoarele concluzii și recomandări:

"Conform rezultatelor studiului de față, se respectă durata minimă de însorire pentru casele existente din proximitate, atât la nord cât și de la sud. Având în vedere că poziția terenului studiat nu afectează nicio clădire de locuit, se consideră investiția oportună.

Durata minimă de însorire prevăzută de lege se referă la încăperile de locuit (camere de zi, dormitoare - conform OMS 119/2014 - Cap. I, art. 3(1) - "Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de min 1 ½ ore la solstițiul de iarnă a încăperilor de locuit din clădire si din locuințele învecinate"). Din analiza fațadelor clădirilor de locuințe afectate, se observă că durata de însorire a tuturor încăperilor este respectată si la solstițiul de iarnă (21 decembrie), nici o camera de zi sau dormitor neavând fereastră exclusiv spre nord.

Pentru stabilirea certă a duratei reale de însorire pentru imobilele situate la nord este necesară realizarea de măsurători directe, la o data apropiată de solstițiul de iarnă, corelate cu funcțiunile spatiilor interioare."

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

ARHITECT ȘEF

Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
	Director executiv	Arh. Ioana Gligor		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		26.06.2026

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