ROMÂNIA
JUDEŢUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E A nr. 107
din 27 februarie 2026
privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție:
„ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE”,
Intravilan Municipiul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 363879 – Arad,
Proprietari/Dezvoltatori: WEIL ALOIS HEINRICH și WEIL ANNA-CHRISTINE
Proiectant general: S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatele de aprobare nr. 62160/08.07.2025 și nr. 7865/29.01.2026

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 53447/08.07.2025, 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 rapoartele de specialitate nr. 62148/08.07.2025 și nr. 7860/29.01.2026 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. 03/29.01.2026,

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

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

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

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 hotărârii cu unanimitate de voturi (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 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: „ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE”, Mun. Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 363879 – Arad, măsurând o suprafață totală de 6.242,00 mp, conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.3) și *2* (cu anexele 2.1.- 2.6.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

Anexa 1 – Parte scrisă
- 1.1.Memoriu de prezentare
- 1.2.Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.
- 1.3.Plan de acțiune

Anexa 2 – Parte desenată
- 2.1. Încadrarea în teritoriu
- 2.2. Situația existentă
- 2.3. Reglementări urbanistice
- 2.4. Reglementări - echipare edilitară
- 2.5. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.6. Mobilare

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/dezvoltatori: WEIL ALOIS HEINRICH și WEIL ANNA-CHRISTINE

2.2. Proiectant general: S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CIOARĂ Lucian-Ovidiu, pr. nr. 8/2023;

2.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 363879 – Arad, şi constituie proprietatea privată a WEIL ALOIS HEINRICH și WEIL ANNA-CHRISTINE, măsurând o suprafață totală de 6.242,00 mp.

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

2.5. 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. 2.5.1 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.

2.6. Investitorii au 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.

2.7. Proprietarii/dezvoltatorii zonei rezidențiale cu locuințe individuale predau 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.

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

Art. 3 Se însușește raportul informării și consultării publicului cu nr. 53447/A5/08.07.2025, 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 beneficiarii WEIL ALOIS HEINRICH și WEIL ANNA-CHRISTINE, 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.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Sergiu-Cosmin VLAD

Contrasemnează pentru legalitate
p.SECRETAR GENERAL
Sorin CONTRAȘ

Red./Dact. G.C./G.C. Verif. C.M.
1 ex. Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
1 ex. Instituţia Prefectului-Judeţul Arad
1 ex. Dosar şedinţă ordinară CLMA 27.02.2026

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

P R O I E C T
Nr. 374/14.07.2025
Ed. 1 rev. 1 din 30.01.2026

Avizat
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

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:
„ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE”,
Intravilan Municipiul Arad,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 363879 – Arad,
Proprietari/Dezvoltatori: WEIL ALOIS HEINRICH și WEIL ANNA-CHRISTINE
Proiectant general: S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatele de aprobare nr. 62160/08.07.2025 și nr. 7865/29.01.2026

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 53447 / 08.07.2025, 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 rapoartele de specialitate nr. 62148/08.07.2025 și nr. 7860 / 29.01.2026 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. 03 / 29.01.2026,

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

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

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

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 nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și 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: „ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE”, Mun. Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 363879 – Arad, măsurând o suprafață totală de 6.242,00 mp, conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.3) și *2* (cu anexele 2.1.- 2.6.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

Anexa 1 – Parte scrisă

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

Anexa 2 – Parte desenată

2.1. Încadrarea în teritoriu
2.2. Situația existentă
2.3. Reglementări urbanistice
2.4. Reglementări - echipare edilitară
2.5. Proprietatea asupra terenurilor
2.6. Mobilare

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/dezvoltatori: WEIL ALOIS HEINRICH și WEIL ANNA-CHRISTINE

2.2. Proiectant general: S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CIOARĂ Lucian-Ovidiu, pr. nr. 8/2023;

2.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 363879 – Arad, şi constituie proprietatea privată a WEIL ALOIS HEINRICH și WEIL ANNA-CHRISTINE, măsurând o suprafață totală de 6.242,00 mp.

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

2.5. 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. 2.5.1 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.

2.6. Investitorii au 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.

2.7. Proprietarii/dezvoltatorii zonei rezidențiale cu locuințe individuale predau 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.

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

Art. 3 Se însușește raportul informării și consultării publicului cu nr. 53447 / 08.07.2025, 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 beneficiarii WEIL ALOIS HEINRICH și WEIL ANNA-CHRISTINE, 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.

PREȘEDINTE DE ȘEDINŢĂ SECRETAR GENERAL

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

Cod: PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
PRIMAR
Nr. 7865 / 29.01.2026

REFERAT DE APROBARE
privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE”,
Intravilan Municipiul Arad,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 363879 – Arad,
Proprietari/Dezvoltatori: WEIL ALOIS HEINRICH și WEIL ANNA-CHRISTINE
Proiectant general: S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L.

- Proprietari/dezvoltatori: WEIL ALOIS HEINRICH și WEIL ANNA-CHRISTINE;
- Proiectant general: S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CIOARĂ Lucian-Ovidiu, pr. nr. 8/2023

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 44397 din 14.05.2025, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 56804 din 23.06.2025, nr. 147 din 05.01.2026 și nr. 6536 din 27.01.2026 de către WEIL ALOIS HEINRICH și WEIL ANNA-CHRISTINE;
- rapoartele de specialitate nr. 62148 / A5/ 08.07.2025 și nr. 7860 /A5/ 29.01.2026 întocmite de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr. 53447 /A5/ 08.07.2025, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;
- avizul tehnic nr. 03 / 29.01.2026 al Arhitectului-Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1166 din 21 iulie 2023, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 363879 – Arad, şi constituie proprietatea privată a WEIL ALOIS HEINRICH și WEIL ANNA-CHRISTINE, măsurând o suprafață totală de 6.242,00 mp.

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

- „ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE”, Mun. Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 363879 – Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE”, Mun. Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 363879 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale cu locuințe individuale, măsurând o suprafață totală de 6.242,00 mp.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

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

Regimul de înalţime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este S/D+P+1E+M, cu înălțimea maximă de 12,00 metri, respectiv cota absolută maximă de 120,12 metri (108,12 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 39484/29.12.2025.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE”, Mun. Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 363879 – Arad**,** îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazar Faur

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

Cod: PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ŞEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 7860 /A5/ 29.01.2026

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE”,
Intravilan Municipiul Arad,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 363879 – Arad,
Proprietari/Dezvoltatori: WEIL ALOIS HEINRICH și WEIL ANNA-CHRISTINE
Proiectant general: S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: WEIL ALOIS HEINRICH și WEIL ANNA-CHRISTINE;
- Proiectant general: S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CIOARĂ Lucian-Ovidiu, pr. nr. 8/2023

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, și este identificată prin C.F. nr. 363879 – Arad.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 363879 – Arad, şi constituie proprietatea privată a WEIL ALOIS HEINRICH și WEIL ANNA-CHRISTINE, măsurând o suprafață totală de 6.242,00 mp.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE”, Mun. Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 363879 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale cu locuințe individuale, măsurând o suprafață totală de 6.242,00 mp.

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:
- la nord : Strada Lucernei, identificată prin C.F. nr. 359078 - Arad;
- la vest : Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 319219 – Arad, respectiv nr. top. 352-353/c/164/b/2;
- la est : Teren proprietate privată identificat prin nr. top. 352-353/c/162/2;
- la sud : Strada Arh. Milan Tabacovici – drum.

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 reglementare a unei zone rezidențiale cu locuințe individuale.

- **Funcțiunea dominantă:**

- Locuire unifamilială.

- **Funcțiuni complementare:**

- Spații comerț, birouri, garaje/parcări/platforme betonate auto, care vor putea fi atât acoperite cât şi descoperite, accese pietonale şi auto, reţele tehnico-edilitare, spaţii verzi amenajate, platforme colectare deșeuri menajere.

- **Utilizări permise:**
- Construcţia de locuinţe individuale
- Functiuni complementare locuirii/servicii (birouri, cabinet, alimentaţie publică, saloane înfrumuseţare, etc) incluse în clădiri de locuit propuse, dar păstrându-se ca funcțiune majoritară cea de locuit;
- Utilităţi şi reţele tehnico-edilitare;
- Garaje, parcaje, drumuri şi platforme;
- Spaţii verzi.

- **Utilizări interzise:**
- Locuințe colective
- Funcţiuni industriale
- Activităţi industriale generatoare de poluare şi zgomot
- Depozite de deşeuri
- Activităţi imorale (night club-uri, discoteci, bar-uri de noapte, case de toleranţă)
- Alte funcţiuni care contravin cu caracterul rezidenţial al zonei.

Zonificare funcțională:
- **Funcțiune principală**
- **Li** – unitaţi locuire individuală;
- **Subunităţi funcţionale:**
- **Sv** – spaţii verzi;
- **Ted** – zone tehnico-edilitare;
- **Cc** – căi de circulaţie şi accese;

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

Regimul de înalţime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S/D+P+1E+M,** cu înălțimea maximă de 12,00 metri, respectiv cota absolută maximă de 120,12 metri (108,12 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 39484/29.12.2025.

Retrageri ale maximului edificabil faţă de limitele de proprietate:
- Față de frontul stradal: minim 5,00 metri;
- Față de limita posterioară: minim 9,00 metri;
- Față de limitele laterale: pe una dintre laturi, construcțiile vor fi alipite, respectiv pe latura de unde se va realiza accesul, va exista o retragere de minim 3,50 metri;

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.

Suprafata minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 35%.

Parcaje:

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

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

Se vor asigura minim două locuri de parcare pentru fiecare parcelă.

Circulații și accese:

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

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

Accesul la parcele, atât pietonal cât și auto, se va realiza din drumul de incintă, care va face legătura între strada Lucernei și strada Arh. M. Tabacovici. Circulația se va realiza în prima etapă în sens unic cu direcția nord - sud, respectiv dublu sens în etapa finală.

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

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

Parcelarea:

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții, cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care sa respecte normele legate de igienă și de protecția mediului.

În urma parcelării, vor rezulta un număr de 12 loturi, 10 loturi private pentru locuințe, 1 lot public pentru circulații și 1 lot public pentru spațiu verde și dotări tehnico-edilitare.

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 investitorilor privaţi/beneficiarilor.

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.

Investitorul 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.

Proprietarii/dezvoltatorii zonei rezidențiale cu locuințe individuale predau autorităţii administraţiei publice locale, cu titlu gratuit, reţelele comune şi terenul aferent până la branşamentul imobilului din zona rezidențială cu locuințe individuale, în vederea preluării în administrare şi exploatare a acestor reţele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

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

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 1166 din 21 iulie 2023, 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.	Rețele Electrice Banat S.A. - Sucursala Arad	19240552/02.09.2024	21.07.2025
2.	Compania de Apă Arad S.A.	5457/25.03.2024	-
3.	Delgaz Grid S.A.	215286056/23.01.2026	-
4.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	11406/28.06.2024	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1922337/19.02.2024	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1922338/19.02.2024	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliției Județean Arad, Serviciul Rutier	268964/23.01.2026	23.01.2027
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 2368/2023	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	39484/29.12.2025	29.12.2026
10.	Comisia de eliberare a autorizației de acces la drumul public	26163/Z1/09.04.2024	-
11.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	68/20.02.2024	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de **27.05.2025**, s-a emis Avizul Tehnic nr. 03 / 29.01.2026 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

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	Căpriceană Gabriel		

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Direcția Generală Arhitect-Șef

Ca urmare a cererii adresate de către WEIL ALOIS HEINRICH şi WEIL ANNA-CHRISTINE, cu adresa în jud. Arad, Mun Arad, Calea Timișorii, nr. 58, înregistrată cu nr. 44397 din 14.05.2025, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 56804 din 23.06.2025, nr. 147 din 05.01.2026 și nr. 6536 din 27.01.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 03 din 29.01.2026
pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE”,
Intravilan Municipiul Arad,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 363879 – Arad,
Proprietari/Dezvoltatori: WEIL ALOIS HEINRICH și WEIL ANNA-CHRISTINE
Proiectant general: S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L.

Proprietari/dezvoltatori: WEIL ALOIS HEINRICH și WEIL ANNA-CHRISTINE

Proiectant: S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L.
Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CIOARĂ Lucian-Ovidiu, pr. nr. 8/2023

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:
- **la nord :** Strada Lucernei, identificată prin C.F. nr. 359078 - Arad;
- **la vest :** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 319219 – Arad, respectiv nr. top. 352-353/c/164/b/2;
- **la est :** teren proprietate privată identificat prin nr. top. 352-353/c/162/2;
- **la sud :** Strada Arh. Milan Tabacovici – drum.

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

- **Funcțiunile dominante:**
  - Locuire unifamilială.

- **Funcțiuni complementare:**
  - Spații comerț, birouri, garaje/parcări/platforme betonate auto, care vor putea fi atât acoperite cât şi descoperite, accese pietonale şi auto, reţele tehnico-edilitare, spaţii verzi amenajate, platforme colectare deșeuri menajere.

- **Utilizări permise:**
  - Construcţia de locuinţe individuale
  - Functiuni complementare locuirii/servicii (birouri, cabinet, alimentaţie publică, saloane înfrumuseţare, etc) incluse în clădiri de locuit propuse, dar păstrându-se ca funcțiune majoritară cea de locuit;
  - Utilităţi şi reţele tehnico-edilitare;
  - Garaje, parcaje, drumuri şi platforme;

- Spaţii verzi.

- **Utilizări interzise:**
- Locuințe colective
- Funcţiuni industriale
- Activităţi industriale generatoare de poluare şi zgomot
- Depozite de deşeuri
- Activităţi imorale (night club-uri, discoteci, bar-uri de noapte, case de toleranţă)
- Alte funcţiuni care contravin cu caracterul rezidenţial al zonei.

Zonificare funcțională:

- **Funcțiune principală**
- **Li** – unitaţi locuire individuală;
- **Subunităţi funcţionale:**
- **Sv** – spaţii verzi;
- **Ted** – zone tehnico-edilitare;
- **Cc** – căi de circulaţie şi accese;

Indicatori urbanistici maximi propuşi:

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

Regimul de înalţime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este S/D+P+1E+M, cu înălțimea maximă de 12,00 metri, respectiv cota absolută maximă de 120,12 metri (108,12 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 39484/29.12.2025.

Retrageri ale maximului edificabil faţă de limitele de proprietate:

- Față de frontul stradal: minim 5,00 metri;
- Față de limita posterioară: minim 9,00 metri;
- Față de limitele laterale: pe una dintre laturi, construcțiile vor fi alipite, respectiv pe latura de unde se va realiza accesul, va exista o retragere de minim 3,50 metri;

Spaţii verzi:

Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia și 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.

Suprafata minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 35%.

Parcaje:

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

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

Se vor asigura minim două locuri de parcare pentru fiecare parcelă.

Circulații și accese:

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

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

Accesul la parcele, atât pietonal cât și auto, se va realiza din drumul de incintă, care va face legătura între strada Lucernei și strada Arh. M. Tabacovici. Circulația se va realiza în prima etapă în sens unic cu direcția nord - sud, respectiv dublu sens în etapa finală.

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

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

Parcelarea:

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții, cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care sa respecte normele legate de igienă și de protecția mediului.

În urma parcelării, vor rezulta un număr de 12 loturi, 10 loturi private pentru locuințe, 1 lot public pentru circulații și 1 lot public pentru spațiu verde și dotări tehnico-edilitare.

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 investitorilor privaţi/beneficiarilor.

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.

Investitorul 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.

Proprietarii/dezvoltatorii zonei rezidențiale cu locuințe individuale predau autorităţii administraţiei publice locale, cu titlu gratuit, reţelele comune şi terenul aferent până la branşamentul imobilului din zona rezidențială cu locuințe individuale, în vederea preluării în administrare şi exploatare a acestor reţele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

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

În urma şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de **27.05.2025** 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. 1166 din 21 iulie 2023, emis de Primarul Municipiului Arad.

Arhitect Șef,
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbătei

Consilier,
Căpriceană Gabriel

PMA-A5-14

Anexa 3 la Hotărârea nr. _____/_____2025 a Consiliului Local al Municipiului Arad

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
NR. 53447 /A5/ 08.07.2025

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 – Zona rezidențială - locuințe individuale

Proprietari/dezvoltatori: Weil Alois Heinrich și Weil Anna Christine
Amplasament - municipiul Arad, str.Lucernei nr.13, CF 363879
Proiectant general – SC L&C ARHILUX CUBIC SRL, arh.RUR Cioară Lucian proiect nr.08/2023
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.74117/13.09.2023 și completările depuse cu nr. 91693/09.11.2023, 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 **16.11.2023**;
- anunţul de intenţie a fost afişat în data de **16.11.2023** pe panou amplasat pe parcela studiată;
- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente în perioada **16.11.2023-26.11.2023** 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. Nu au fost înregistrate sesizări în scris.

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 10312/07.02.2024, completările depuse cu nr.20603/11.03.2024, 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 27.03.2024;
- anunţul privind consultarea documentaţiei a fost afişat în data de 27.03.2024 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 27.03.2024-10.04.2024 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, proprietarii imobilelor din zona studiata a documentației de urbanism, proprietarii imobilelor din str. Gladiolelor nr.48, nr.49, nr.50, nr.51, nr.52, nr.53, str. Oscar nr.2, DIRECȚIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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

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

Nu au fost înregistrate sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism 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
	Sef serviciu	Arh.Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		11.06.2025

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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
PRIMAR
Nr. 62160 / 08.07.2025

REFERAT DE APROBARE

privind demararea procedurii de transparență decizională pentru documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent: „ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE”, Intravilan Municipiul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 363879 – Arad, Proprietari/Dezvoltatori: WEIL ALOIS HEINRICH și WEIL ANNA-CHRISTINE Proiectant general: S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: WEIL ALOIS HEINRICH și WEIL ANNA-CHRISTINE;
- Proiectant general: S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CIOARĂ Lucian-Ovidiu, pr. nr. 8/2023

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 363879 – Arad, şi constituie proprietatea privată a WEIL ALOIS HEINRICH și WEIL ANNA-CHRISTINE, măsurând o suprafață totală de 6.242,00 mp.

Având în vedere că documentația de urbanism este întocmită în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism nr. 1166 din 21 iulie 2023, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000.

Având în vedere cele de mai sus, se aprobă demararea procedurii de transparență decizională.

După expirarea termenului de 30 zile lucrătoare și îndeplinirea tuturor condițiilor legale, documentația se va supune spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Arad.

p.PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazar Faur

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
red./verif. CG/BI Cod:PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ŞEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 62148 / A5 / 08.07.2025

RAPORT

privind demararea procedurii de transparență decizională pentru documentația de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE”,
Intravilan Municipiul Arad,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 363879 – Arad,
Proprietari/Dezvoltatori: WEIL ALOIS HEINRICH și WEIL ANNA-CHRISTINE
Proiectant general: S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: WEIL ALOIS HEINRICH şi WEIL ANNA-CHRISTINE;
- Proiectant general: S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CIOARĂ Lucian-Ovidiu, pr. nr. 8/2023

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, și este identificată prin C.F. nr. 363879 – Arad.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 363879 – Arad, şi constituie proprietatea privată a WEIL ALOIS HEINRICH și WEIL ANNA-CHRISTINE, măsurând o suprafață totală de 6.242,00 mp.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE”, Mun. Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 363879 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale cu locuințe individuale, măsurând o suprafață totală de 6.242,00 mp.

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:
- la nord : Strada Lucernei, identificată prin C.F. nr. 359078 - Arad;
- la vest : Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 319219 – Arad, respectiv nr. top. 352-353/c/164/b/2;
- la est : teren proprietate privată identificat prin nr. top. 352-353/c/162/2;
- la sud : Strada Arh. Milan Tabacovici – drum.

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 reglementare a unei zone rezidențiale cu locuințe individuale.

- **Funcțiunea dominantă:**
  - Locuire unifamilială.

- **Funcțiuni complementare:**
  - Spații comerț, birouri, garaje/parcări/platforme betonate auto, care vor putea fi atât acoperite cât şi descoperite, accese pietonale şi auto, reţele tehnico-edilitare, spaţii verzi amenajate, platforme colectare deșeuri menajere.

- **Utilizări permise:**
  - Construcţia de locuinţe individuale
  - Functiuni complementare locuirii/servicii (birouri, cabinet, alimentaţie publică, saloane înfrumuseţare, etc) incluse în clădiri de locuit propuse, dar păstrându-se ca funcțiune majoritară cea de locuit;
  - Utilităţi şi reţele tehnico-edilitare;
  - Garaje, parcaje, drumuri şi platforme;
  - Spaţii verzi.

- **Utilizări interzise:**
  - Locuințe colective
  - Funcţiuni industriale
  - Activităţi industriale generatoare de poluare şi zgomot
  - Depozite de deşeuri
  - Activităţi imorale (night club-uri, discoteci, bar-uri de noapte, case de toleranţă)
  - Alte funcţiuni care contravin cu caracterul rezidenţial al zonei.

Zonificare funcțională:

- **Funcțiune principală**
- **Li** – unitaţi locuire individuală;
- **Subunităţi funcţionale:**
- **Sv** – spaţii verzi;
- **Ted** – zone tehnico-edilitare;
- **Cc** – căi de circulaţie şi accese;

Indicatori urbanistici maximi propuşi:

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

Regimul de înalţime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S/D+P+1E+M,** cu înălțimea maximă de 12,00 metri.

Retrageri minime admise ale zonei de implantare faţă de limitele de proprietate:

- Față de frontul stradal: minim 5,00 metri;
- Față de limita posterioară: minim 9,00 metri;
- Față de limitele laterale: pe una dintre laturi, construcțiile vor fi alipite, respectiv pe latura de unde se va realiza accesul, va exista o retragere de minim 3,50 metri;

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.

Suprafata minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 35%.

Circulații și accese, deservirea rutiera a incintei studiate:

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

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesul la parcele, atât pietonal cât și auto, se va realiza din drumul de incintă, care va face legătura între strada Lucernei și strada Arh. M. Tabacovici. Circulația se va realiza în prima etapă în sens unic cu direcția nord - sud, respectiv dublu sens în etapa finală.

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

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

Parcaje:

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse spre reglementare.

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

Se vor asigura minim două locuri de parcare pentru fiecare parcelă.

Parcelări:

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții, cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care sa respecte normele legate de igienă și de protecția mediului.

În urma parcelării, vor rezulta un număr de 12 loturi, 10 loturi private pentru locuințe, 1 lot public pentru circulații și 1 lot public pentru spațiu verde și dotări tehnico-edilitare.

Utilități:

Se va face racordarea la reţelele de utilităţi existente în zonă. Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privaţi/beneficiarilor.

Prezenta documentație este întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 1166 din 21 iulie 2023, Ghidulu privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000.

Având în vedere cele de mai sus, propunem demararea procedurii de transparență decizională. După expirarea termenului de 30 zile lucrătoare și îndeplinirea tuturor condițiilor legale, documentația se va supune spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Arad.

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

Șef Serviciu,
Arh. Bărbătei Ioana

Consilier
Căpriceană Gabriel