

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 Ă R E A Nr. \_\_\_\_\_  
din \_\_\_\_\_ 2026  
privind aprobarea documentației de urbanism  
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție:  
„ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE”,  
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 și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului

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

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

## CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta  
HOTĂRÂRE

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

pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emitere a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

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

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

2.8. Pe cheltuiala 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** Prezenta 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-Şef – Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, în termen de 15 zile după aprobarea de către consiliul local, Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE și, în format electronic, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD**

**PRIMAR**

**Nr. 7865 / 29.01.2026**

**REFERAT DE APROBARE**

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și  
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE”,  
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-Şef, 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-Şef;
- avizul tehnic nr. 03 / 29.01.2026 al Arhitectului-Şef;

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, și 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.

**Schimări 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 înălțime 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**

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

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și

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

„ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE”,

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, și 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.

#### **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.

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

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

- **Funcțiunea dominantă:**

- Locuire unifamilială.

- **Funcțiuni complementare:**

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

- **Utilizări permise:**

- Construcția de locuințe individuale
- Funcțiuni complementare locuirii/servicii (birouri, cabinet, alimentație publică, saloane înfrumusețare, etc) incluse în clădiri de locuit propuse, dar păstrându-se ca funcțiune majoritară cea de locuit;
- Utilități și rețele tehnico-edilitare;
- Garaje, parcaje, drumuri și platforme;
- Spații verzi.

- **Utilizări interzise:**

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

**Zonificare funcțională:**

- **Funcțiune principală**

- **Li** – unitați locuire individuală;

- **Subunități funcționale:**

- **Sv** – spații verzi;
- **Ted** – zone tehnico-edilitare;
- **Cc** – căi de circulație și accese;

**Indicatori urbanistici maximi propuși:**

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

**Regimul de înălțime maxim propus:**

Regimul de înălțime maxim propus este **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 față 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;

**Spații verzi:**

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

Suprafața 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 lucrările 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 să 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 bransamente la rețelele edilitare existente în zonă.

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

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

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

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

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone 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 și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

| Nr. crt. | Organisme centrale/teritoriale interesate                                           | Nr. și 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 Poliție 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, dezbateră și decizie și poate fi aprobată în ședința Consiliului Local.

Arhitect Șef  
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

|           | Funcția      | 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-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către WEIL ALOIS HEINRICH și 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 și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ**

**Nr. 03 din 29.01.2026**

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și  
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 și descoperite, accese pietonale și auto, rețele tehnico-edilitare, spații verzi amenajate, platforme colectare deșeuri menajere.
- **Utilizări permise:**
  - Construcția de locuințe individuale

- Funcțiuni complementare locuirii/servicii (birouri, cabinet, alimentație publică, saloane înfrumusețare, etc) incluse în clădiri de locuit propuse, dar păstrându-se ca funcțiune majoritară cea de locuit;
- Utilități și rețele tehnico-edilitare;
- Garaje, parcaje, drumuri și platforme;
- Spații verzi.
- **Utilizări interzise:**
  - Locuințe colective
  - Funcțiuni industriale
  - Activități industriale generatoare de poluare și zgomot
  - Depozite de deșeuri
  - Activități imorale (night club-uri, discoteci, bar-uri de noapte, case de toleranță)
  - Alte funcțiuni care contravin cu caracterul rezidențial al zonei.

#### **Zonificare funcțională:**

- **Funcțiune principală**
  - **Li** – unitați locuire individuală;
- **Subunități funcționale:**
  - **Sv** – spații verzi;
  - **Ted** – zone tehnico-edilitare;
  - **Cc** – căi de circulație și accese;

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

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

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

Regimul de înălțime maxim propus este 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 față 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;

#### **Spații verzi:**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. 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 lucrările 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 să 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 bransamente la rețelele edilitare existente în zonă.

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

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

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

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

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

Pe cheltuiala investitorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone rezidențiale 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 ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **27.05.2025** se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 1166 din 21 iulie 2023, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,  
arh. Ioana Bărbăței

Consilier,  
Căpriceană Gabriel

**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 ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI**

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

### **Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – Zona rezidențială -locuințe individuale**

Proprietari/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 și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și  
Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef

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

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.74117/13.09.2023 și completările depuse cu nr. 91693/09.11.2023, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaboare P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. și postat pe site-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) în data de **16.11.2023**;

- anunțul de intenție a fost afișat 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 și Protejare Monumente în perioada **16.11.2023-26.11.2023** și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost 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 și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) și afișare la sediu în data de 27.03.2024;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 27.03.2024 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 27.03.2024-10.04.2024 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

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

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii 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**

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

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

Nu au fost înregistrate sesizări.

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

ARHITECT ȘEF

Arh.Emilian Sorin Ciurariu

|          | Functia      | Nume prenume       | Semnatura | Data       |
|----------|--------------|--------------------|-----------|------------|
|          | Sef serviciu | Arh.Ioana Bărbăței |           |            |
| Elaborat | Consilier    | Angelica Giura     |           | 11.06.2025 |

**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, și 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**

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD  
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF  
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ  
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI 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.) 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

#### **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, și 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.

#### **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.

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

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

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

- **Funcțiuni complementare:**

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

- **Utilizări permise:**

- Construcția de locuințe individuale
- Funcțiuni complementare locuirii/servicii (birouri, cabinet, alimentație publică, saloane înfrumusețare, etc) incluse în clădiri de locuit propuse, dar păstrându-se ca funcțiune majoritară cea de locuit;
- Utilități și rețele tehnico-edilitare;
- Garaje, parcaje, drumuri și platforme;
- Spații verzi.

- **Utilizări interzise:**

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

**Zonificare funcțională:**

- **Funcțiune principală**
- Li – unitați locuire individuală;
- **Subunități funcționale:**
- Sv – spații verzi;
- Ted – zone tehnico-edilitare;
- Cc – căi de circulație și accese;

**Indicatori urbanistici maximi propuși:**

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

**Regimul de înălțime maxim propus:**

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

**Retrageri minime admise ale zonei de implantare față 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;

**Spații verzi:**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafața de teren alocată spațiilor verzi va respecta Hotărarea

Consiliul Local al Municipiului Arad nr. 572 /2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

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

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.

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