

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

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție:
„Construire locuințe colective cu spații comerciale,
prestări servicii cu amenajările aferente”,
amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Bulevardul Ștefan Augustin Doinaș, nr. 16,
Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 341673, 341674 – Arad,
Proprietari: Prokai Ildiko-Maria, Ursachi Daniela-Florina,
Ursachi Claudiu Ștefan, Tara Plan S.R.L.
Dezvoltator: Tara Plan S.R.L.
Proiectant general: Tara Plan S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin referatul de aprobare nr. 108274 / 04.12.2025 și proiectul de hotărâre nr. 688/10.12.2025,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 106241 / 04.12.2025, 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 raportul de specialitate nr. 108272 / 04.12.2025 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. 50/04.12.2025,

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

Examinând documentația depusă de dezvoltator: Tara Plan S.R.L, proiectant general: Tara Plan S.R.L, proiect nr. 400/2024,

Cu respectarea prevederilor Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Conform prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a prevederilor Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

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

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

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
H O T Ă R Ă R E

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investiție: „Construire locuințe colective cu spații comerciale, prestări servicii cu amenajările aferente”, amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Bulevardul Ștefan Augustin Doinaș, nr. 16, Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 341673, 341674 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, măsurând o suprafață totală de 1.573,00 mp, conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.3) și *2* (cu anexele 2.1.- 2.10.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

Anexa 1 – Parte scrisă

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

Anexa 2 – Parte desenată

- 2.1. Încadrarea în zonă
- 2.2. Situația existentă
- 2.3. Reglementări urbanistice
- 2.4. Reglementări edilitare
- 2.5. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.6. Propunere de Mobilare
- 2.7. Ilustrare urbanistică
- 2.8. Material documentar – analiză desfășurată stradală
- 2.9. Studiu de însorire solstițiu de iarnă – 21 decembrie (unghi de perspectivă nord-est)
- 2.10. Studiu de însorire solstițiu de iarnă – 21 decembrie (unghi de perspectivă sud-est)

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: PROKAI ILDIKO-MARIA, URSACHI DANIELA-FLORINA, URSACHI CLAUDIU ȘTEFAN, TARA PLAN S.R.L.

2.2. Dezvoltator: TARA PLAN S.R.L.;

2.3. Proiectant general: TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TUȚU Andreea, pr. nr. 400/2024;

2.4. Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate C.F.-urile nr. 341673, 341674 – Arad, și constituie proprietatea privată a lui PROKAI ILDIKO-MARIA, URSACHI DANIELA-FLORINA, URSACHI CLAUDIU ȘTEFAN și TARA PLAN S.R.L. (C.F. nr. 341673 – Arad), respectiv URSACHI DANIELA-FLORINA (C.F. nr. 341674 – Arad) măsurând o suprafață totală de 1.573,00 mp.

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

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

2.6. Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea. 2.6.1 Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

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

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

2.9. 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. 106241 / 04.12.2025, 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 dezvoltatorul TARA PLAN S.R.L., și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
**„CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE,
PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJĂRILE AFERENTE”,**
amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Bulevardul Ștefan Augustin Doinaș, nr. 16, Județul
Arad,
pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 341673, 341674 – Arad,
Proprietari: PROKAI ILDIKO-MARIA, URSACHI DANIELA-FLORINA,
URSACHI CLAUDIU ȘTEFAN, TARA PLAN S.R.L.
Dezvoltator: TARA PLAN S.R.L.
Proiectant general: TARA PLAN S.R.L.

- Proprietari: PROKAI ILDIKO-MARIA, URSACHI DANIELA-FLORINA, URSACHI CLAUDIU ȘTEFAN, TARA PLAN S.R.L.
- Dezvoltator: TARA PLAN S.R.L.
- Proiectant general: TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TUȚU Andreea, pr. nr. 400/2024.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 101276 din 11.11.2025, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 105092 din 24.11.2025 de către TARA PLAN S.R.L.;
- raportul de specialitate nr. 108272 /A5/ 04.12.2025 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr. 106241 /A5/ 04.12.2025, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;
- avizul tehnic nr. 50 / 04.12.2025 al Arhitectului-Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1802 din 06.11.2024, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate C.F.-urile nr. 341673, 341674 – Arad, și constituie proprietatea privată a lui PROKAI ILDIKO-MARIA, URSACHI DANIELA-FLORINA, URSACHI CLAUDIU ȘTEFAN și TARA PLAN S.R.L. (C.F. nr. 341673 – Arad), respectiv URSACHI DANIELA-FLORINA (C.F. nr. 341674 – Arad) măsurând o suprafață totală de 1.573,00 mp.

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

- **„CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJĂRILE AFERENTE”,** amplasament în intravilanul Municipiului Arad,

Bulevardul Ștefan Augustin Doinaș, nr. 16, Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 341673, 341674 – Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent „**CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJĂRILE AFERENTE**”, amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Bulevardul Ștefan Augustin Doinaș, nr. 16, Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 341673, 341674 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, măsurând o suprafață totală de 1.573,00 mp.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

- P.O.T. maxim: 40%,00, din care:
 - POT maxim 35,00% propus pentru constructii cu functiune locuinte colective de tip condominiu si servicii/comert
 - POT maxim 5,00% propus pentru constructii cu functiune carport/copertine auto, garaj, filigorii.;
- C.U.T. maxim: 1,60.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus pentru Z1 este **S+P+3E**, cu înălțimea maximă de 18,00 metri la coamă și alinierea streasinei fatadei principale propuse la streasina uneia din cladirile direct învecinate la limita nordica sau sudica a amplasamentului, cu înălțimea maximă de 14 metri, respectiv pentru Z2, regimul maxim de înălțime este **P**, cu înălțimea maximă la coamă de 7,00 metri, iar pentru Z3, regimul maxim de înălțime este **P**, cu înălțimea maximă la coamă de 5,00. Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 28271/23.09.2025.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „**CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJĂRILE AFERENTE**”, amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Bulevardul Ștefan Augustin Doinaș, nr. 16, Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 341673, 341674 – 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. 108272 /A5/ 04.12.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

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

**„CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE,
PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJĂRILE AFERENTE”,**

amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Bulevardul Ștefan Augustin Doinaș, nr. 16, Județul Arad,

pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 341673, 341674 – Arad,

Proprietari: PROKAI ILDIKO-MARIA, URSACHI DANIELA-FLORINA,
URSACHI CLAUDIU ȘTEFAN, TARA PLAN S.R.L.

Dezvoltator: TARA PLAN S.R.L.

Proiectant general: TARA PLAN S.R.L.

- Proprietari: PROKAI ILDIKO-MARIA, URSACHI DANIELA-FLORINA, URSACHI CLAUDIU ȘTEFAN, TARA PLAN S.R.L.
- Dezvoltator: TARA PLAN S.R.L.
- Proiectant general: TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TUȚU Andreea, pr. nr. 400/2024.

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, Bulevardul Ștefan Augustin Doinaș, nr. 16, și este identificată prin C.F.-urile nr. 341673, 341674 – Arad.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate C.F.-urile nr. 341673, 341674 – Arad, și constituie proprietatea privată a lui PROKAI ILDIKO-MARIA, URSACHI DANIELA-FLORINA, URSACHI CLAUDIU ȘTEFAN și TARA PLAN S.R.L. (C.F. nr. 341673 – Arad), respectiv URSACHI DANIELA-FLORINA (C.F. nr. 341674 – Arad) măsurând o suprafață totală de 1.573,00 mp.

Situația existentă

Terenurile sunt situate în ZIR 3, SIR 5, subunitatea funcțională Lm III 50 – Locuințe individuale/condominii existente cu regim de înălțime: P, P+1, imobile construcții categoria III cu valoare ambientală ce pot fi modificate pentru ameliorare până la un regim maxim de înălțime P+3, conform Plan Urbanistic pentru zona construită protejată, “ZONĂ MONUMENTE PROTEJATE ARAD”, aprobat prin HCLM Arad nr. 201/2014.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent **„CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJĂRILE AFERENTE”**, amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Bulevardul Ștefan Augustin Doinaș, nr. 16, Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 341673, 341674 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, măsurând o suprafață totală de 1.573,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 300352 – Arad – B-dul A. Doinaș, nr. 18;
- **la vest:** Bulevardul Augustin Doinaș, identificat prin C.F. nr. 351175 – Arad;
- **la est:** Terenuri proprietăți private identificate prin C.F. nr. 346156 – Arad, strada T. Vladimirescu – nr. 15/A, respectiv C.F. nr. 311986 – Arad, strada T. Vladimirescu – nr. 13;
- **la sud:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 312743 – Arad – B-dul A. Doinaș, nr. 14/B, respectiv C.F. nr. 302472 – Arad – B-dul A. Doinaș, nr. 14/A și C.F. nr. 302477 – Arad – B-dul A. Doinaș, nr. 14.

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 funcțiuni complementare.

- **Funcțiunea principală**

Funcțiunea dominantă este cea de locuire colectivă cu funcțiuni complementare la parter: servicii și comerț.

- **Utilizări permise**

- Locuinte colective cu regim de înălțime maxim S+P+3E (zona funcțională Z1) și construcții anexe de tip anexa/filigrană maxim Parter (Zona funcțională Z2), până la un număr maxim de 13 unități locative;
- Servicii la parterul corpului de clădire C1 (zona funcțională Z1): comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, care nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, mic comerț, etc.), minim 1 unitate individuală;
- Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, construcții anexe de tip carport/copertină auto, garaje (Zona funcțională 3), parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, mobilier urban, bănci, pergole, foișoare, împrejmuiri;
- Amenajări și echipamente tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor servi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
- Platforme de depozitare selectivă a gunoierului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu.

- **Utilizări premise cu condiții**

- Amplasarea clădirilor se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de avizatori și a asigurării locurilor de parcare necesare în limitele proprietății conform prevederilor documentației de urbanism.
- Se admit doar funcțiunile de servicii/comerciale la parterul imobilului de locuințe colective (corp A) care îndeplinesc următoarele condiții:
 - ca acestea să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 24:00.
- Activitățile de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit cu următoarele condiții:

- să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
 - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp;
 - să implice maximum 5 persoane;
 - să aibă acces public limitat (ocazional);
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - activitatea să se desfășoare numai în interiorul locuinței.
- **Utilizări interzise**
 - Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită (OMS 119/2014, art. 5, alin. 6).

Zonificare funcțională:

Funcțiune dominantă:

Lc – zonă locuințe colective cu funcțiuni complementare

Subunități funcționale:

Lc-c – construcții

Lc-C – accesuri carosabile și pietonale

Lc-SV – spații verzi de incintă amenajate

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40%,00, din care:
 - POT maxim 35,00% propus pentru construcții cu funcțiune locuințe colective de tip condominiu și servicii/comert
 - POT maxim 5,00% propus pentru construcții cu funcțiune carport/copertine auto, garaj, filigorii;
- C.U.T. maxim: 1,60.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus pentru Z1 este **S+P+3E**, cu înălțimea maximă de 18,00 metri la coamă și alinierea streasinei fațadei principale propuse la streasina uneia din clădirile direct învecinate la limita nordică sau sudică a amplasamentului, cu înălțimea maximă de 14 metri, respectiv pentru Z2, regimul maxim de înălțime este **P**, cu înălțimea maximă la coamă de 7,00 metri, iar pentru Z3, regimul maxim de înălțime este **P**, cu înălțimea maximă la coamă de 5,00. Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 28271/23.09.2025.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- **Față de frontul stradal** – Corpul de clădire C1 va păstra aliniamentul actual la frontul stradal al B-dului St. A. Doinas.
- **Fata de limitele laterale de proprietate (limita sudică și nordică):** Corpul de clădire C1 își va păstra alipirea la cele 2 calcane ale construcțiilor învecinate existente la nord și la sud de incintă propusă spre reglementare.

Corpul de clădire C2 sau construcții noi propuse pe amplasament în zona de construibilitate se vor amplasa alipite la unul din cele 2 calcane ale construcțiilor învecinate existente la nord sau sud de amplasament.

Construcțiile anexe (copertine, umbrare, garaje, filigorii) se pot amplasa alipit de limitele laterale de proprietate sau cu retragere, în conformitate cu prevederile Codului Civil.

Corpul de clădire C3 își va păstra poziția și suprafața actuală, dar se prevede și posibilitate

de a fi demolat.

- **Fata de limita posterioara de proprietate (estica):** Corpurile de cladire C1, C2 si eventuale constructii propuse sau extinderi ale constructiilor existente se vor amplasa cu o retragere de min. 29,50 m fata de limita posterioara de proprietate.

Constructiile anexe (copertine, umbrare, garaje, filigorii) se pot amplasa cu o retragere de min. 15,50 m fata de limita posterioara de proprietate.

Corpul de cladire C3 isi va pastra pozitia actuala sau poate fi demolat. Acestuia nu i se aplica retragere obligatorie fata de limita posterioara deoarece acesta asa este in situatia existenta amplasat.

Se permite amplasarea in afara zonei de construibilitate a constructiilor si amenajarilor tehnico-edilitare, a locurilor de joacă pentru copii, a mobilierului urban, bănci, pergole, foișoare si a imprejmuirilor incintei propuse spre reglementare.

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, cât și Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 6.

Se va asigura o suprafață minima de spațiu verde raportată la suprafața terenului de minim 25%.

Parcaje:

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

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 5.

Pentru fiecare unitate individuala cu functiune rezidentiala se propune amenajarea a min. 1 loc de parcare in incinta, conform prevederilor PUZ CP aprobat prin HCLM Arad nr.201/2014.

Pentru spatiul comercial/prestari servicii, se vor asigura locuri de parcare conf. Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, dar nu mai putin de 2 locuri/spatiu comercial/servicii.

Se estimeaza amenajarea unui numar de aprox. 15 locuri de parcare in incinta reglementata, realizate pe sol, cu posibilitate de realizare carport, garaj, copertina auto sau umbrar pentru protectia solara.

Necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte;

Circulații și accesuri:

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

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

Accesul în incinta reglementată, atât auto, cât și pietonal, se va face din B-dul Ștefan Augustin Doinaș, accesul având o latime de maxim 3,50 metri. Aceasta poate fi modernizat sau repositionat, functie de solutia la faza DTAC.

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

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

Parcelarea:

Nu este propusă parcelarea ulterioară a terenului.

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

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

Investitorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor 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.

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

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

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 1802 din 06.11.2024, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	S.C. Rețele Electrice Romania S.A.	27319966/28.07.2025	06.11.2026
2.	Compania de Apă Arad S.A.	17537/28.07.2025	-
3.	Delgaz Grid S.A.	215090932/16.07.2025	16.07.2026
4.	Agenția Națională pentru Mediu și Aarii Protejate	DJM AR/15394/ 21.08.2025	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1123022/13.08.2025	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1123023/13.08.2025	-
7.	M.A.I. - Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Biroul Rutier	290905/15.07.2025	15.07.2026
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 1011/2025	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	28271/23.09.2025	23.09.2026
10.	D.S.P. Jud. Arad	340/18.07.2025	-
11.	Orange România S.A.	AFO670658/29970/ 27905/30.07.2025	30.07.2026
12.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	71959/Z1/28.08.2025	-
13.	Consiliul Județean Arad	30/07.11.2025	06.11.2026
14.	Ministerul Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură Arad	229/U/30.07.2025	-
15.	S.C. Centrala Electrică de Termoficare Hidrocarburi S.A.	2159/14.07.2025	14.07.2026
16.	Comisia de Sistematizare a Circulației	71962/1/Z1/09.09.2025	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de **13.11.2025**, s-a emis Avizul Tehnic nr. 50 / 04.12.2025 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	Semnătura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	Căpriceană Gabriel		

VIZA JURIDICĂ
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Direcția Generală Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către TARA PLAN S.R.L., cu sediul în jud. Arad, Mun. Arad, strada Tudor Vladimirescu, nr. 15/A, înregistrată cu nr. 101276 din 11.11.2025, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 105092 din 24.11.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 50 din 04.12.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

**„CONSTRUIRE LOCUINŢE COLECTIVE CU SPAŢII COMERCIALE,
PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJĂRILE AFERENTE”,**

amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Bulevardul Ştefan Augustin Doinaş, nr. 16, Județul Arad,

pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 341673, 341674 – Arad,
Proprietari: PROKAI ILDIKO-MARIA, URSACHI DANIELA-FLORINA,
URSACHI CLAUDIU ŞTEFAN, TARA PLAN S.R.L.

Dezvoltator: TARA PLAN S.R.L.

Proiectant general: TARA PLAN S.R.L.

Proprietari: PROKAI ILDIKO-MARIA, URSACHI DANIELA-FLORINA, URSACHI CLAUDIU ŞTEFAN, TARA PLAN S.R.L.

Dezvoltator: TARA PLAN S.R.L.

Proiectant: TARA PLAN S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TUȚU Andreea, pr. nr. 400/2024.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 300352 – Arad – B-dul A. Doinaş, nr. 18;
- **la vest:** Bulevardul Augustin Doinaş, identificat prin C.F. nr. 351175 – Arad;
- **la est:** Terenuri proprietăți private identificate prin C.F. nr. 346156 – Arad, strada T. Vladimirescu – nr. 15/A, respectiv C.F. nr. 311986 – Arad, strada T. Vladimirescu – nr. 13;
- **la sud:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 312743 – Arad – B-dul A. Doinaş, nr. 14/B, respectiv C.F. nr. 302472 – Arad – B-dul A. Doinaş, nr. 14/A şi C.F. nr. 302477 – Arad – B-dul A. Doinaş, nr. 14.

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

- **Funcțiunea principală**

Funcțiunea dominantă este cea de locuire colectivă cu funcțiuni complementare la parter: servicii şi comerț.

- **Utilizări permise**

- Locuințe colective cu regim de înălțime maxim S+P+3E (zona funcțională Z1) și construcții anexe de tip anexa/filigorie maxim Parter (Zona funcțională Z2), până la un număr maxim de 13 unități locative;
- Servicii la parterul corpului de clădire C1 (zona funcțională Z1): comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, care nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, mic comerț, etc.), minim 1 unitate individuală;
- Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, construcții anexe de tip carport/copertine auto, garaje (Zona funcțională 3), parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, mobilier urban, bănci, pergole, foișoare, împrejmuiri;
- Amenajări și echipamente tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor servi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
- Platforme de depozitare selectivă a gunoierului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu.

- **Utilizări premise cu condiții**

- Amplasarea clădirilor se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de avizatori și a asigurării locurilor de parcare necesare în limitele proprietății conform prevederilor documentației de urbanism.
- Se admit doar funcțiunile de servicii/comerciale la parterul imobilului de locuințe colective (corp A) care îndeplinesc următoarele condiții:
 - ca acestea să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 24:00.
- Activitățile de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit cu următoarele condiții:
 - să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
 - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp;
 - să implice maximum 5 persoane;
 - să aibă acces public limitat (ocazional);
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - activitatea să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

- **Utilizări interzise**

- Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită (OMS 119/2014, art. 5, alin. 6).

Zonificare funcțională:

Funcțiune dominantă:

Lc – zonă locuințe colective cu funcțiuni complementare

Subunități funcționale:

Lc-c – construcții

Lc-C – accesuri carosabile și pietonale

Lc-SV – spații verzi de incintă amenajate

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40%,00, din care:
 - POT maxim 35,00% propus pentru constructii cu functiune locuinte colective de tip condominiu si servicii/comert
 - POT maxim 5,00% propus pentru constructii cu functiune carport/copertine auto, garaj, filigorii.;
- C.U.T. maxim: 1,60.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus pentru Z1 este **S+P+3E**, cu înălțimea maximă de 18,00 metri la coamă și alinierea streasinei fatadei principale propuse la streasina uneia din cladirile direct invecinate la limita nordica sau sudica a amplasamentului, cu înălțimea maximă de 14 metri, respectiv pentru Z2, regimul maxim de înălțime este **P**, cu înălțimea maximă la coamă de 7,00 metri, iar pentru Z3, regimul maxim de înălțime este **P**, cu înălțimea maximă la coamă de 5,00. Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 28271/23.09.2025.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- **Față de frontul stradal** – Corpul de cladire C1 va pastra aliniamentul actual la frontul stradal al B-dului St. A. Doinas.
- **Fata de limitele laterale de proprietate (limita sudica si nordica):** Corpul de cladire C1 isi va pastra alipirea la cele 2 calcanale ale constructiilor invecinate existente la nord si la sud de incinta propusa spre reglementare.

Corpul de cladire C2 sau constructii noi propuse pe amplasament in zona de construibilitate se vor amplasa alipite la unul din cele 2 calcanale ale constructiilor invecinate existente la nord sau sud de amplasament.

Constructiile anexe (copertine, umbrare, garaje, filigorii) se pot amplasa alipit de limitele laterale de proprietate sau cu retragere, in conformitate cu prevederile Codului Civil.

Corpul de cladire C3 isi va pastra pozitia și suprafata actuală, dar se prevede si posibilitate de a fi demolat.

- **Fata de limita posterioara de proprietate (estica):** Corpurile de cladire C1, C2 si eventuale constructii propuse sau extinderi ale constructiilor existente se vor amplasa cu o retragere de min. 29,50 m fata de limita posterioara de proprietate.

Constructiile anexe (copertine, umbrare, garaje, filigorii) se pot amplasa cu o retragere de min. 15,50 m fata de limita posterioara de proprietate.

Corpul de cladire C3 isi va pastra pozitia actuala sau poate fi demolat. Acestuia nu i se aplica retragere obligatorie fata de limita posterioara deoarece acesta asa este in situatia existenta amplasat.

Se permite amplasarea in afara zonei de construibilitate a constructiilor si amenajarilor tehnico-edilitare, a locurilor de joacă pentru copii, a mobilierului urban, bănci, pergole, foișoare și a imprejmuirilor incintei propuse spre reglementare.

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.

Se va asigura o suprafata minima de spatiu verde raportata la suprafata terenului de minim 25%.

Parcaje:

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

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 5.

Pentru fiecare unitate individuala cu funcțiune rezidențiala se propune amenajarea a min. 1 loc de parcare în incinta, conform prevederilor PUZ CP aprobat prin HCLM Arad nr.201/2014.

Pentru spațiul comercial/prestări servicii, se vor asigura locuri de parcare conf. Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, dar nu mai puțin de 2 locuri/spațiu comercial/servicii.

Se estimează amenajarea unui număr de aprox. 15 locuri de parcare în incinta reglementată, realizate pe sol, cu posibilitate de realizare carport, garaj, copertina auto sau umbrar pentru protecția solară.

Necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Circulații și accese:

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

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

Accesul în incinta reglementată, atât auto, cât și pietonal, se va face din B-dul Ștefan Augustin Doinaș, accesul având o lățime de maxim 3,50 metri. Aceasta poate fi modernizat sau repositionat, funcție de soluția la faza DTAC.

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:

Nu este propusă parcelarea ulterioară a terenului.

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

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

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

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

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

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **13.11.2025** 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[^]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. 1802 din 06.11.2024, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbătei

Consilier,
Căpriceană Gabriel

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
NR.106241/A5/04.12.2025

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 – Construire clădiri de locuit

- Proprietari: PROKAI ILDIKO-MARIA, URSACHI DANIELA-FLORINA, URSACHI CLAUDIU ȘTEFAN, TARA PLAN S.R.L.
- Dezvoltator: TARA PLAN S.R.L.
- Proiectant general: TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TUȚU Andreea, pr. nr. 400/2024.

Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef

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

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 12524/12.02.2025 și completările depuse cu nr.17818/27.02.2025, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaboare P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de **06.03.2025**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **06.03.2025** pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **06.03.2025-16.03.2025** și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 43984/13.05.2025, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 02.06.2025;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 02.06.2025 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 02.06.2025-16.06.2025 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

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

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism din str.Tudor Vladimirescu nr.15A, nr.13, nr.14/A, nr.14, nr.14/B, nr.18, DIRECȚIA PATRIMONIU

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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

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

Prin adresa înregistrată cu nr.54509/16.06.2025, a fost transmisă contestație referitoare la intenția de construire a unui imobil de locuințe colective cu spații comerciale la nr. 16, având ca beneficiar SC TARA PLAN SRL. Petentul a invocat lipsa consultării directe cu asociația de locatari, riscuri privind structura de rezistență a imobilului existent și obstrucționarea luminii naturale.

În urma redirecționării solicitării către inițiatorul și elaboratorul documentației urbanistice, aceștia au transmis, prin adresa nr. 57540/25.06.2025, un răspuns justificativ, care a fost transmis contestatarului, precizând următoarele:

- Informarea publicului s-a realizat conform prevederilor legale, prin afișarea panourilor de informare și transmiterea notificărilor către autoritatea locală;
- Eventualele aspecte tehnice privind stabilitatea imobilelor vor fi analizate în etapa de autorizare a construcției, pe baza unei expertize tehnice specializate;
- Regimul de înălțime propus (P+3E) respectă prevederile PUZ aprobat prin HCLM Arad nr. 201/2014;
- Studiul de însorire elaborat atestă că noua construcție nu va afecta suplimentar nivelul de însorire al imobilului situat la nr. 18.

Se menționează disponibilitatea elaboratorului de a oferi clarificări suplimentare, atât prin intermediul Primăriei, cât și prin contact direct.

Prin adresa nr. 54514/16.06.2025, au fost transmise o serie de întrebări referitoare la proiectul urbanistic propus pentru imobilul situat la nr. 16. Principalele solicitări au vizat existența unui studiu de impact privind rezistența construcției în cazul lărgirii accesului, clarificarea alipirii clădirilor, programul de lucru al șantierului, precum și înălțimea viitoarei clădiri și impactul asupra însoririi proprietății sale.

Prin adresa nr. 57526/25.06.2025, inițiatorul documentației a transmis răspunsuri detaliate, precizând următoarele:

- În ceea ce privește studiul de rezistență pentru lărgirea intrării, această etapă de urbanism nu prevede detalii tehnice, acestea urmând a fi realizate în fazele ulterioare, în cadrul expertizelor tehnice necesare autorizării de construire.
- Clădirile existente sunt alipite conform reglementărilor urbanistice specifice zonei, iar situația de alipire va fi menținută.
- Programul de lucru al viitorului șantier va respecta normele legale privind zilele și orele de lucru.
- Noua construcție va avea o înălțime maximă de 16 m la streășină, față de înălțimea de 14,20 m a calcanului clădirii existente la nr. 18. Studiul de însorire realizat arată că viitoarea clădire nu va afecta suplimentar nivelul de lumină naturală al proprietății în cauză, deoarece umbrirea actuală este generată de configurația și înălțimea propriei clădiri.

Toate aceste prevederi respectă regimul de înălțime și indicatorii urbanistici aprobați prin Planul Urbanistic Zonal pentru zona centru protejat, aprobat prin HCLM Arad nr. 201/2014.

Inițiatorul proiectului a exprimat deschiderea pentru furnizarea de informații suplimentare și a subliniat importanța unei dezvoltări urbanistice armonioase, care să țină cont de interesele comunității.

Prin adresa nr. 54515/16.06.2025, au fost semnalate o serie de întrebări și nelămuriri privind PUZ-ul referitor la construcția planificată la nr. 16, solicitând clarificări tehnice și studii de impact asupra demolării, stabilității construcțiilor învecinate, însoririi, circulației și programului de lucru al șantierului.

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației, care, prin adresa nr. 57532/25.06.2025, a oferit următoarele răspunsuri:

1. Demolare și impact asupra construcțiilor adiacente: Nu este prevăzută demolarea integrală a construcției existente la acest stadiu al PUZ-ului, care stabilește doar funcțiunile și indicatorii urbanistici. Detaliile tehnice privind consolidarea și impactul asupra clădirilor vecine vor fi tratate în faza ulterioară, la elaborarea proiectului tehnic și obținerea autorizației de construire.

2. Însorirea clădirii de la nr. 18: Studiul de însorire atașat arată că noua construcție propusă, cu regim maxim de înălțime permis de 16 m, nu afectează semnificativ însorirea curții clădirii de la nr. 18, care este deja umbră parțial de propriul său calcan. Proiectul respectă reglementările urbanistice aprobate pentru zonă.

3. Impactul lărgirii intrării la nr.16: Detalii tehnice și studii de rezistență privind modificările structurale, inclusiv lărgirea intrării, vor fi realizate și prezentate în fazele ulterioare de autorizare și proiectare.

4. Alipirea noii construcții de clădirea de la nr. 18 și accesul în spate: Clădirile vor rămâne alipite conform situației actuale, iar accesul în spatele acestora nu este posibil nici în prezent, acest aspect fiind specificat în documentația de urbanism.

5. Programul și orele de lucru pe șantier: Execuția lucrărilor va începe numai după parcurgerea tuturor etapelor legale, iar programul de lucru va respecta orele legale de liniște.

6. Studiu de impact asupra circulației: Pentru diferența de 9 apartamente suplimentare propuse, nu este necesară elaborarea unui studiu de impact rutier, dar vor fi obținute toate avizele necesare de la Poliția Rutieră, Comisia de Sistematizare a Circulației și administratorul drumului public.

7. Considerând că răspunsurile furnizate acoperă toate aspectele semnalate, inițiatorul PUZ-ului exprimă deschiderea de a oferi informații suplimentare.

Prin adresa nr. 53583/11.06.2025, au fost semnalate o serie de solicitări privind lucrările planificate pentru refacerea finisajelor calcanului laturii sud-vest a imobilului său, în contextul construirii unui nou imobil adiacent, conform PUZ-ului aprobat. Principalele puncte ridicate sunt: posibilitatea refacerii finisajelor dacă se construiește imobilul adiacent, măsurile de protejare și consolidare a fundațiilor clădirii vechi de 125 de ani afectate de lucrările de săpătură, precum și

existența unui studiu de însorire privind impactul noii construcții, care va fi mai înaltă decât coama calcanului.

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului documentației PUZ pentru un răspuns motivat.

Prin adresa nr. 57542/25.06.2025, inițiatorul documentației a răspuns astfel:

1. În prezent, imobilul de la nr.18 este alipită de clădirea de la nr.16 pe calcanul sud-vest. Refacerea finisajelor calcanului este posibilă numai cu acordul proprietarului vecin. Până în prezent, asociația de proprietari nu a făcut demersuri în acest sens. Termoizolația menționată nu există pe calcanul respectiv, care este tencuit simplu, iar aplicarea unui termosistem ar depăși proprietatea imobilului.

2. La etapa actuală de urbanism nu se stabilesc detalii tehnice de consolidare a fundațiilor, acestea fiind obiectul etapelor ulterioare, când se vor elabora expertize tehnice obligatorii pentru obținerea autorizației de construire.

3. Regimul maxim de înălțime al noii construcții este conform PUZ-ului aprobat, respectiv P+3E. Studiul de însorire anexat confirmă că proiectul propus respectă reglementările de urbanism și nu modifică semnificativ însorirea curții imobilului nr.18, care este parțial umbrită în prezent de forma și înălțimea propriei clădiri.

Inițiatorul subliniază importanța dezvoltării armonioase a zonei centrale pentru întreaga comunitate, asigurând deschiderea pentru furnizarea de informații suplimentare.

Prin adresa nr. 54195/13.06.2025, Asociația de Proprietari de la nr.18 a exprimat următoarele observații privind proiectul edilitar propus pe proprietatea nr.16, care prevede dezvoltarea unui imobil cu destinație locuințe colective, spații comerciale și servicii:

1. Scepticism privind utilitatea proiectului – Se menționează riscul transformării unei zone rezidențiale într-una sufocată de spații cu altă destinație, ceea ce ar crește traficul și ar accentua dificultățile de parcare pentru proprietari.

2. Îngrijorări privind regimul de înălțime – Imobilul propus, cu 4-5 nivele, ar putea afecta accesul la lumina naturală și vegetația, diminuând confortul locatarilor.

3. Risc de afectare a structurii clădirii existente – Cele două imobile ar fi alipite, iar demolarea construcției de la nr.16 ar putea periclita structura imobilului istoric de la nr.18, care are peste 100 de ani, cu riscuri majore asupra fisurilor existente.

4. Necesitatea acordului pentru alipire – În viitor, la solicitarea autorizației de construire, va fi necesar acordul vecinilor limitrofi.

De asemenea, s-au solicitat clarificări privind: tipul exact al activităților non-rezidențiale ce vor funcționa, modul de execuție (consolidare cu supraconstruire sau demolare și construcție nouă) și garanții privind menținerea integrității structurii clădirii învecinate, inclusiv eventuale asigurări pentru riscuri.

Răspunsul inițiatorului documentației, transmis prin adresa nr. 57540/25.06.2025, cuprinde următoarele clarificări:

- Conform reglementarilor din PUZ -Zona Construita Protejata aprobat prin HCLM Arad nr.201/2014 este permis regimul de înălțime P+3E și funcțiuni mixte (locuințe, birouri, spații comerciale etc.) în zonă. Funcțiunile propuse corespund reglementărilor actuale.

- Proiectul asigură locurile de parcare necesare integral pe teren privat, conform normelor legale și HCLM Arad nr.187/2024, eliminând astfel problema parcarilor pe domeniul public.

- Regimul de înălțime maxim propus respectă PUZ-ul aprobat, iar studiul de însorire atașat demonstrează că noua construcție nu va afecta lumina naturală și confortul locatarilor de la nr.18, întrucât există o autoumbrire generată de clădirea actuală.

- Afirmția privind peretele comun între imobile este incorectă; cele două clădiri au ziduri proprii separate, iar demolarea se va realiza cu respectarea normelor tehnice.

- Clădirile sunt alipite conform aliniamentului stradal specific zonei, iar acest aspect va fi păstrat.

- Spațiile non-rezidențiale vor fi limitate la parter și destinate unor activități ușoare (birouri notariale, avocatură, servicii cosmetice), fără generare de trafic greu sau poluare fonică.
- Modul de execuție final (consolidare sau demolare + construcție nouă) se va stabili în etapele următoare, pe baza avizelor tehnice și expertizelor obligatorii (expertiză de rezistență, studii geotehnice).
- Pentru protecția clădirilor vecine, inclusiv cea de la nr.18, vor fi realizate expertize tehnice, iar constructorii vor avea obligații contractuale și asigurări pentru eventualele riscuri.
- Inițiatorul proiectului rămâne deschis pentru orice alte clarificări, subliniind importanța unei dezvoltări urbane armonioase în beneficiul comunității.

Raspunsurile împreună cu studiile de însorire anexate au fost transmise contestatarilor în data de 26.06.2025.

Până la aceasta data nu am primit alte sesizări.

Având în vedere că s-au parcurs procedurile corespunzătoare etapei de elaborare a propunerilor PUZ, se va putea începe circuitul legal de avizare.

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

ARHITECT ȘEF

Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
	Sef serviciu	Arh.Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		