

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 și funcțiuni complementare”,

Intravilan, Municipiul Arad, strada Măslinului, nr. 7, 14, 15, 16, 18
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 365850 – Arad, C.F. nr. 365851 – Arad,
C.F. nr. 365864 – Arad, C.F. nr. 365865 – Arad, C.F. nr. 365898 – Arad,
C.F. nr. 365899 – Arad, C.F. nr. 365901 – Arad, C.F. nr. 365902 – Arad,
C.F. nr. 366080 – Arad, respectiv C.F. nr. 366081 - Arad

Proprietari/Dezvoltatori: Ardelean Cătălin-Ioan, Ardelean Alexandra-Iuliana,
Fekete Istvan, Fekete Ramona-Viorela, Briciu Dan, Briciu Ileana, Cristea Octavian,
Retezar Valentin, Retezar Ecaterina, Retezar Gabriel-Tiberiu
Proiectant general: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 7408 / 28.01.2026,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 113851 /A5/ 28.01.2026, elaborat în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 7407 / 28.01.2026 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. 02 / 28.01.2026,

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 Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului,

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

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta

H O T Ă R Ă R E

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investiție: „Zonă rezidențială și funcțiuni complementare”, Mun. Arad, intravilan, strada Măslinului, nr. 7, 14, 15, 16 , 18, pe parcelele

identificate prin C.F. nr. 365850 – Arad, C.F. nr. 365851 – Arad, C.F. nr. 365864 – Arad, C.F. nr. 365865 – Arad, C.F. nr. 365898 – Arad, C.F. nr. 365899 – Arad, C.F. nr. 365901 – Arad, C.F. nr. 365902 – Arad, C.F. nr. 366080 – Arad, respectiv C.F. nr. 366081 - Arad, măsurând o suprafață totală de 5.264,00 mp., conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.3) și *2* (cu anexele 2.1.- 2.9.), 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 – dezmembrări pentru cedare teren către domeniul public în vederea amenajării străzii Măslinului cu prospect stradal de 10 metri
- 2.3. Situația existentă
- 2.4. Reglementări urbanistice
- 2.5. Reglementări - echipare edilitară
- 2.6. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.7. Posibilități de Mobilare
- 2.8. Ilustrare urbanistică
- 2.9. Profil transversal – strada Măslinului.

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: Ardelean Cătălin-Ioan, Ardelean Alexandra-Iuliana, Fekete Istvan, Fekete Ramona-Viorela, Briciu Dan, Briciu Ileana, Cristea Octavian, Retezar Valentin, Retezar Ecaterina, Retezar Gabriel-Tiberiu

2.2. Proiectant general: S.C. ARHITECTONIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Dorian Gabriela BALOGH, pr. nr. 172/2024;

2.3. Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 365850 – Arad, C.F. nr. 365851 – Arad, C.F. nr. 365864 – Arad, C.F. nr. 365865 – Arad, C.F. nr. 365898 – Arad, C.F. nr. 365899 – Arad, C.F. nr. 365901 – Arad, C.F. nr. 365902 – Arad, C.F. nr. 366080 – Arad, respectiv C.F. nr. 366081 - Arad, și constituie proprietatea privată a lui Ardelean Cătălin-Ioan și Ardelean Alexandra-Iuliana (C.F. nr. 365850 – Arad, C.F. nr. 365851 – Arad), Fekete Istvan și Fekete Ramona-Viorela (C.F. nr. 365864 – Arad, C.F. nr. 365865 – Arad), Briciu Dan și Briciu Ileana (C.F. nr. 365898 – Arad, C.F. nr. 365899 – Arad), Cristea Octavian (C.F. nr. 365901 – Arad, C.F. nr. 365902 – Arad), Retezar Valentin, Retezar Ecaterina și Retezar Gabriel-Tiberiu (C.F. nr. 366080 – Arad, C.F. nr. 366081 – Arad), măsurând o suprafață totală de 5.264,00 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 emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

2.6. 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.

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

2.8. 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. 113851 /A5/ 28.01.2026, conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 5 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarii Ardelean Cătălin-Ioan, Ardelean Alexandra-Iuliana, Fekete Istvan, Fekete Ramona-Viorela, Briciu Dan, Briciu Ileana, Cristea Octavian, Retezar Valentin, Retezar Ecaterina, Retezar Gabriel-Tiberiu, 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:

„ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”,

Intravilan, Municipiul Arad, strada Măslinului, nr. 7, 14, 15, 16, 18
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 365850 – Arad, C.F. nr. 365851 – Arad,
C.F. nr. 365864 – Arad, C.F. nr. 365865 – Arad, C.F. nr. 365898 – Arad,
C.F. nr. 365899 – Arad, C.F. nr. 365901 – Arad, C.F. nr. 365902 – Arad,
C.F. nr. 366080 – Arad, respectiv C.F. nr. 366081 - Arad

Proprietari/Dezvoltatori: Ardelean Cătălin-Ioan, Ardelean Alexandra-Iuliana,
Fekete Istvan, Fekete Ramona-Viorela, Briciu Dan, Briciu Ileana, Cristea Octavian,
Retezar Valentin, Retezar Ecaterina, Retezar Gabriel-Tiberiu
Proiectant general: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: Ardelean Cătălin-Ioan, Ardelean Alexandra-Iuliana, Fekete Istvan, Fekete Ramona-Viorela, Briciu Dan, Briciu Ileana, Cristea Octavian, Retezar Valentin, Retezar Ecaterina, Retezar Gabriel-Tiberiu;
- Proiectant general: S.C. ARHITECTONIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Doriană Gabriela BALOGH, pr. nr. 172/2024

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 104670 din 21.11.2025, respectiv completările înregistrate cu nr. 113573 din 22.12.2025 și 6869 din 27.01.2026 de către Ardelean Cătălin-Ioan, Ardelean Alexandra-Iuliana, Fekete Istvan, Fekete Ramona-Viorela, Briciu Dan, Briciu Ileana, Cristea Octavian, Retezar Valentin, Retezar Ecaterina, Retezar Gabriel-Tiberiu;

- raportul de specialitate nr. 7407 /A5/ 28.01.2026 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;

- raportul informării și consultării publicului nr. 113851 /A5/ 28.01.2026, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;

- avizul tehnic nr. 02 / 28.01.2026 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1067 din 09.07.2024, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 365850 – Arad, C.F. nr. 365851 – Arad, C.F. nr. 365864 – Arad, C.F. nr. 365865 – Arad, C.F. nr. 365898 – Arad, C.F. nr. 365899 – Arad, C.F. nr. 365901 – Arad, C.F. nr. 365902 – Arad, C.F. nr. 366080 – Arad, respectiv C.F. nr. 366081 - Arad, și constituie proprietatea privată a lui Ardelean Cătălin-Ioan și Ardelean Alexandra-Iuliana (C.F. nr. 365850 – Arad, C.F. nr. 365851 – Arad), Fekete Istvan și Fekete Ramona-Viorela (C.F. nr. 365864 – Arad, C.F. nr. 365865 – Arad), Briciu Dan și Briciu Ileana (C.F. nr. 365898 – Arad, C.F. nr. 365899 – Arad), Cristea Octavian (C.F. nr. 365901 – Arad, C.F. nr. 365902 – Arad), Retezar Valentin, Retezar Ecaterina și Retezar Gabriel-Tiberiu (C.F. nr. 366080 – Arad, C.F. nr. 366081 – Arad), măsurând o suprafață totală de 5.264,00 mp.

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

- „ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, Mun. Arad, intravilan, strada Măslinului, nr. 7, 14, 15, 16 , 18, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 365850 – Arad, C.F. nr. 365851 – Arad, C.F. nr. 365864 – Arad, C.F. nr. 365865 – Arad, C.F. nr. 365898 – Arad, C.F. nr. 365899 – Arad, C.F. nr. 365901 – Arad, C.F. nr. 365902 – Arad, C.F. nr. 366080 – Arad, respectiv C.F. nr. 366081 - Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, Mun. Arad, intravilan, strada Măslinului, nr. 7, 14, 15, 16 , 18, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 365850 – Arad, C.F. nr. 365851 – Arad, C.F. nr. 365864 – Arad, C.F. nr. 365865 – Arad, C.F. nr. 365898 – Arad, C.F. nr. 365899 – Arad, C.F. nr. 365901 – Arad, C.F. nr. 365902 – Arad, C.F. nr. 366080 – Arad, respectiv C.F. nr. 366081 - Arad, se propune reglementarea unei zone de locuințe individuale în regim izolat sau cuplat, măsurând o suprafață totală de 5.264,00 mp.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 1,05.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S/D+P+1E+M/Er**, cu înălțimea maximă de 11,00 metri, respectiv cota absolută maximă de 120,20 metri (109,20 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 11,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 18394/24.07.2025.

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 ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, Mun. Arad, intravilan, strada Măslinului, nr. 7, 14, 15, 16 , 18, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 365850 – Arad, C.F. nr. 365851 – Arad, C.F. nr. 365864 – Arad, C.F. nr. 365865 – Arad, C.F. nr. 365898 – Arad, C.F. nr. 365899 – Arad, C.F. nr. 365901 – Arad, C.F. nr. 365902 – Arad, C.F. nr. 366080 – Arad, respectiv C.F. nr. 366081 - Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazar Faur

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

Cod: PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 7407 /A5/ 28.01.2026

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 ȘI
FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”,

Intravilan, Municipiul Arad, strada Măslinului, nr. 7, 14, 15, 16, 18
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 365850 – Arad, C.F. nr. 365851 – Arad,
C.F. nr. 365864 – Arad, C.F. nr. 365865 – Arad, C.F. nr. 365898 – Arad,
C.F. nr. 365899 – Arad, C.F. nr. 365901 – Arad, C.F. nr. 365902 – Arad,
C.F. nr. 366080 – Arad, respectiv C.F. nr. 366081 - Arad

Proprietari/Dezvoltatori: Ardelean Cătălin-Ioan, Ardelean Alexandra-Iuliana,
Fekete Istvan, Fekete Ramona-Viorela, Briciu Dan, Briciu Ileana, Cristea Octavian,
Retezar Valentin, Retezar Ecaterina, Retezar Gabriel-Tiberiu
Proiectant general: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: Ardelean Cătălin-Ioan, Ardelean Alexandra-Iuliana, Fekete Istvan, Fekete Ramona-Viorela, Briciu Dan, Briciu Ileana, Cristea Octavian, Retezar Valentin, Retezar Ecaterina, Retezar Gabriel-Tiberiu;
- Proiectant general: S.C. ARHITECTONIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Dorian Gabriela BALOGH, pr. nr. 172/2024

Încadrarea în localitate

Incintele propuse spre reglementare sunt situate în intravilanul Municipiului Arad, strada Măslinului, nr. 7, 14, 15, 16, 18, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 365850 – Arad, C.F. nr. 365851 – Arad, C.F. nr. 365864 – Arad, C.F. nr. 365865 – Arad, C.F. nr. 365898 – Arad, C.F. nr. 365899 – Arad, C.F. nr. 365901 – Arad, C.F. nr. 365902 – Arad, C.F. nr. 366080 – Arad, respectiv C.F. nr. 366081 - Arad.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 365850 – Arad, C.F. nr. 365851 – Arad, C.F. nr. 365864 – Arad, C.F. nr. 365865 – Arad, C.F. nr. 365898 – Arad, C.F. nr. 365899 – Arad, C.F. nr. 365901 – Arad, C.F. nr. 365902 – Arad, C.F. nr. 366080 – Arad, respectiv C.F. nr. 366081 - Arad, și constituie proprietatea privată a lui Ardelean Cătălin-Ioan și Ardelean Alexandra-Iuliana (C.F. nr. 365850 – Arad, C.F. nr. 365851 – Arad), Fekete Istvan și Fekete Ramona-Viorela (C.F. nr. 365864 – Arad, C.F. nr. 365865 – Arad), Briciu Dan și Briciu Ileana (C.F. nr. 365898 – Arad, C.F. nr. 365899 – Arad), Cristea Octavian (C.F. nr. 365901 – Arad, C.F. nr. 365902 – Arad), Retezar Valentin, Retezar Ecaterina și Retezar Gabriel-Tiberiu (C.F. nr. 366080 – Arad, C.F. nr. 366081 – Arad), măsurând o suprafață totală de 5.264,00 mp.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”, Mun. Arad, intravilan, strada Măslinului, nr. 7, 14, 15, 16, 18, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 365850 – Arad, C.F. nr. 365851 – Arad, C.F. nr. 365864 – Arad, C.F. nr. 365865 – Arad, C.F. nr. 365898 – Arad, C.F. nr. 365899 – Arad, C.F. nr. 365901 – Arad, C.F. nr. 365902 – Arad, C.F. nr. 366080 – Arad, respectiv C.F. nr. 366081 - Arad, se propune reglementarea unei zone de locuințe individuale în regim izolat sau cuplat, măsurând o suprafață totală de 5.264,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord** : Drum de exploatare De 1797/26/1, identificat prin C.F. 339887 – Arad, respectiv terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 365969 – Arad, C.F. nr. 340915 – Arad, C.F. nr. 365970 – Arad și C.F. nr. 340916 - Arad;
- **la vest** : Drum de exploatare De 1764, identificat prin C.F. 339888 – Arad, respectiv terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 365970 – Arad, C.F. nr. 366091 - Arad;
- **la est** : Drum de exploatare De 1797/26, identificat prin C.F. 339853 – Arad, respectiv terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 340943 – Arad, C.F. nr. 328986 – Arad și C.F. nr. 341223 - Arad;
- **la sud** : Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 363667 – Arad, și C.F. nr. 341380 – Arad, respectiv C.F. nr. 345956 – Arad, C.F. nr. 341381 – Arad și C.F. nr. 345955 - Arad.

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 de locuințe individuale în regim izolat sau cuplat.

- **Funcțiune dominantă:**
 - Locuire individuală în regim izolat sau cuplat.
- **Funcțiuni complementare:**
 - Carosabil public – Str. Măslinului, accesuri auto, parcaje și garaje/car port, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, foișor, zone verzi.
- **Funcțiuni permise cu condiții:**
 - Birou profesii liberale și servicii specifice funcțiunii locuire, cu condiția ca desfășurarea activității acestora să nu producă disconfort sau poluare fonică.
- **Funcțiuni interzise:**
 - Construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, alimentație publică, depozitare și producție.

Zonificare funcțională:

- **Lm 55** – zonă locuire individuală în regim izolat sau cuplat max. S/D+P+1+M/Er
- **Lm 55a** – zonă locuire individuală în regim izolat sau cuplat max. S/D+P, posibilitate S/D+P+M cu condiții
- **Cc 55** – drum public – Str. Măslinului prospect general 10 metri
- **P 55** – zonă acces carosabil, parcaje pe parcela locuință
- **SP 55** – zone verzi amenajate aferente locuințelor private
- **Pre 55** – zonă de protecție linie electrică aeriană LEA 20 kV – 3,00 metri față de linie pantă învelitoare tip șarpantă

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 1,05.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S/D+P+1E+M/Er**, cu înălțimea maximă de 11,00 metri, respectiv cota absolută maximă de 120,20 metri (109,20 metri cota absolută față de nivelul

Mării Negre a terenului natural + 11,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 18394/24.07.2025.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- **Aliniamentul la frontul stradal:** va fi la minim 5,00 metri ÷ maxim 6,00 metri față de limita de proprietate a loturilor dinspre viitoarea stradă;
- **Spre limitele laterale ale parcelei:** minim 1,00 metru față de limitele laterale de proprietate, cu excepția locuințelor cuplate, care vor fi amplasate până pe limita de proprietate comună și cu excepția anexelor sau structurilor ușoare parter de tip garaj, pergolă, filigorie, piscine, etc., care pot fi amplasate până pe limitele laterale de proprietate, cu acordul proprietarului învecinat; garajele pot fi incluse parțial sau total în volumul locuințelor propriu-zise;
- **Spre limita posterioară de proprietate:**
 - minim 15,00 metri pentru construcții principale;
 - până pe limita de proprietate posterioară pentru anexe parter ale locuințelor, cu acordul vecinului afectat, sau retrase față de aceasta.
- În cadrul perimetrului maxim de construibilitate propus pe lotul înscris în C.F. nr. 365864 - Arad, cuprins între 3,00 metri față de ax LEA 20 kV existentă și aliniamentul stradal propus.
- Pentru zona de construibilitate locuințe cuprinsă între 3,00 metri și 9,00 metri față de ax LEA 20 kV: regim de înălțime recomandat Parter, cu max. 4,00 metri la cornișă (113,20 NMN) sau max. 5,00 metri la atic parter (114,20 NMN) și max. 8,00 metri la coamă (117,20 NMN), față de cota CTN (109,20 NMN), cu posibilitatea realizării unei mansarde, cu condiția includerii acesteia în volumul descris mai sus, fără lucarne și ferestre zenitale amplasate perpendicular pe axul LEA 20 Kv.
- Pentru zona de construibilitate locuințe cuprinsă între 9,00 metri de la ax LEA 20 kV și până la aliniamentul stradal propus, regim de înălțime maxim P+M, cu max. 9,00 metri la coamă (118,20 NMN), față de cota CTN (109,20 NMN).

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.

Pe parcelele destinate locuirii se vor amenaja spații verzi înierbate sau cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbră, într-un procent de minim 35,00 % pentru funcțiunea rezidențială, pe loturi private.

Parcaje:

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

Construcțiile de locuințe unifamiliale vor respecta următoarele cerințe minime:

- pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp: minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței
- pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp: minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

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 se va realiza din strada Măslinului, aflată la est și la vest de terenurile propuse spre reglementare, care va avea un prospect stradal de 10 metri.

Accesurile vor fi amenajate pe terenurile private înscrise în Extrasele C.F. nr. 366081, 365851, 365899, 365902 și 365865 - Arad, dezmembrate din C.F.-urile inițiale în scopul asigurării profilului stradal de lățime 10 metri al Str. Măslinului, suprafață care va fi cedată domeniului public (total 523 mp). Accesele propuse vor avea lățimea cuprinsă de 3,50 metri, iar poziția acestora în cadrul parcelei va fi stabilită cu exactitate 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:

Este permisă parcelarea ulterioară, prin dezmembrare, a imobilelor având lungimi ale fronturilor stradale mai mari de 24 metri (C.F. nr. 366080 și 365864 - Arad), care vor putea fi dezmembrate în 2 loturi construibile cu frontul stradal de lungime minimă 12 metri. Aceasta este o posibilitate de parcelare ulterioară și nu are caracter obligatoriu.

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 12 metri pentru clădiri izolate sau cuplate
- b) suprafața minimă a parcelei de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile de mai sus.

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 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

branșamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22 lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată cu modificările și completările ulterioare.

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

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

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 1067 din 09.07.2024, 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.	Rețele Electrice România S.A. - Sucursala Arad	26373642/10.10.2025	09.07.2026
2.	Compania de Apă Arad S.A.	7560/31.03.2025	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214970779/25.03.2025	25.03.2026
4.	Agenția Națională pentru Mediu și Aree Protejate	DJM AR/12233/07.07.2025	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1122505/31.03.2025	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1122506/31.03.2025	-
7.	M.A.I., Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Biroul Rutier	289946/09.06.2025	09.06.2026
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 2217/2025	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	18394/24.07.2025	24.07.2026
10.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	106/27.03.2025	-
11.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	52909/Z1/15.07.2025	-
12.	Comisia de Sistemare a Circulației	2337/Z1/20.01.2026	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de **02.12.2025**, s-a emis Avizul Tehnic nr. 02 / 28.01.2026 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 Ardelean Cătălin-Ioan, Ardelean Alexandra-Iuliana, Fekete Istvan, Fekete Ramona-Viorela, Briciu Dan, Briciu Ileana, Cristea Octavian, Retezar Valentin, Retezar Ecaterina, Retezar Gabriel-Tiberiu, cu domiciliul în jud. Arad, Municipiul Arad, strada Moşilor, nr. 10, sc. A, et. 5, ap. 58, înregistrată cu nr. 104670 din 21.11.2025, respectiv completările înregistrate cu nr. 113573 din 22.12.2025 şi 6869 din 27.01.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 02 din 28.01.2026

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

„ZONĂ REZIDENȚIALĂ ŞI

FUNCTIUNI COMPLEMENTARE”,

Intravilan, Municipiul Arad, strada Măslinului, nr. 7, 14, 15, 16, 18
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 365850 – Arad, C.F. nr. 365851 – Arad,
C.F. nr. 365864 – Arad, C.F. nr. 365865 – Arad, C.F. nr. 365898 – Arad,
C.F. nr. 365899 – Arad, C.F. nr. 365901 – Arad, C.F. nr. 365902 – Arad,
C.F. nr. 366080 – Arad, respectiv C.F. nr. 366081 - Arad

Proprietari/Dezvoltatori: Ardelean Cătălin-Ioan, Ardelean Alexandra-Iuliana,
Fekete Istvan, Fekete Ramona-Viorela, Briciu Dan, Briciu Ileana, Cristea Octavian,
Retezar Valentin, Retezar Ecaterina, Retezar Gabriel-Tiberiu
Proiectant general: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Proprietari/dezvoltatori: Ardelean Cătălin-Ioan, Ardelean Alexandra-Iuliana, Fekete Istvan, Fekete Ramona-Viorela, Briciu Dan, Briciu Ileana, Cristea Octavian, Retezar Valentin, Retezar Ecaterina, Retezar Gabriel-Tiberiu

Proiectant: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. ARHITECTONIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Doriană Gabriela BALOGH, pr. nr. 172/2024

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord :** Drum de exploatare De 1797/26/1, identificat prin C.F. 339887 – Arad, respectiv terenuri proprietăţi private, identificate prin C.F. nr. 365969 – Arad, C.F. nr. 340915 – Arad, C.F. nr. 365970 – Arad şi C.F. nr. 340916 - Arad;
- **la vest :** Drum de exploatare De 1764, identificat prin C.F. 339888 – Arad, respectiv terenuri proprietăţi private, identificate prin C.F. nr. 365970 – Arad, C.F. nr. 366091 - Arad;
- **la est :** Drum de exploatare De 1797/26, identificat prin C.F. 339853 – Arad, respectiv terenuri proprietăţi private, identificate prin C.F. nr. 340943 – Arad, C.F. nr. 328986 – Arad şi C.F. nr. 341223 - Arad;
- **la sud :** Terenuri proprietăţi private, identificate prin C.F. nr. 363667 – Arad, şi C.F. nr. 341380 – Arad, respectiv C.F. nr. 345956 – Arad, C.F. nr. 341381 – Arad şi C.F. nr. 345955 - Arad.

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

- **Funcțiune dominantă:**
 - Locuire individuală în regim izolat sau cuplat.
- **Funcțiuni complementare:**
 - Carosabil public – Str. Măslinului, accesuri auto, parcaje și garaje/car port, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, foișor, zone verzi.
- **Funcțiuni permise cu condiții:**
 - Birou profesii liberale și servicii specifice funcțiunii locuire, cu condiția ca desfășurarea activității acestora să nu producă disconfort sau poluare fonică.
- **Funcțiuni interzise:**
 - Construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, alimentație publică, depozitare și producție.

Zonificare funcțională:

- **Lm 55** – zonă locuire individuală în regim izolat sau cuplat max. S/D+P+1+M/Er
- **Lm 55a** – zonă locuire individuală în regim izolat sau cuplat max. S/D+P, posibilitate S/D+P+M cu condiții
- **Cc 55** – drum public – Str. Măslinului prospect general 10 metri
- **P 55** – zonă acces carosabil, parcaje pe parcela locuință
- **SP 55** – zone verzi amenajate aferente locuințelor private
- **Pre 55** – zonă de protecție linie electrică aeriană LEA 20 kV – 3,00 metri față de linie pantă învelitoare tip șarpantă

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 1,05.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S/D+P+1E+M/Er**, cu înălțimea maximă de 11,00 metri, respectiv cota absolută maximă de 120,20 metri (109,20 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 11,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 18394/24.07.2025.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- **Aliniamentul la frontul stradal:** va fi la minim 5,00 metri ÷ maxim 6,00 metri față de limita de proprietate a loturilor dinspre viitoarea stradă;
- **Spre limitele laterale ale parcelei:** minim 1,00 metru față de limitele laterale de proprietate, cu excepția locuințelor cuplate, care vor fi amplasate până pe limita de proprietate comună și cu excepția anexelor sau structurilor ușoare parter de tip garaj, pergolă, filigorie, piscine, etc., care pot fi amplasate până pe limitele laterale de proprietate, cu acordul proprietarului învecinat; garajele pot fi incluse parțial sau total în volumul locuințelor propriu-zise;
- **Spre limita posterioară de proprietate:**
 - minim 15,00 metri pentru construcții principale;

- până pe limita de proprietate posterioară pentru anexe parter ale locuințelor, cu acordul vecinului afectat, sau retrase față de aceasta.
- În cadrul perimetrului maxim de construibilitate propus pe lotul înscris în C.F. nr. 365864 - Arad, cuprins între 3,00 metri față de ax LEA 20 kV existentă și aliniamentul stradal propus.
- Pentru zona de construibilitate locuințe cuprinsă între 3,00 metri și 9,00 metri față de ax LEA 20 kV: regim de înălțime recomandat Parter, cu max. 4,00 metri la cornișă (113,20 NMN) sau max. 5,00 metri la atic parter (114,20 NMN) și max. 8,00 metri la coamă (117,20 NMN), față de cota CTN (109,20 NMN), cu posibilitatea realizării unei mansarde, cu condiția includerii acesteia în volumul descris mai sus, fără lucarne și ferestre zenitale amplasate perpendicular pe axul LEA 20 Kv.
- Pentru zona de construibilitate locuințe cuprinsă între 9,00 metri de la ax LEA 20 kV și până la aliniamentul stradal propus, regim de înălțime maxim P+M, cu max. 9,00 metri la coamă (118,20 NMN), față de cota CTN (109,20 NMN).

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.

Pe parcelele destinate locuirii se vor amenaja spații verzi înierbate sau cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbră, într-un procent de minim 35,00 % pentru funcțiunea rezidențială, pe loturi private.

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:

Construcțiile de locuințe unifamiliale vor respecta următoarele cerințe minime:

- pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp: minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței
- pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp: minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

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 se va realiza din strada Măslinului, aflată la est și la vest de terenurile propuse spre reglementare, care va avea un prospect stradal de 10 metri.

Accesurile vor fi amenajate pe terenurile private înscrise în Extrasele C.F. nr. 366081, 365851, 365899, 365902 și 365865 - Arad, dezmembrate din C.F.-urile inițiale în scopul asigurării profilului stradal de lățime 10 metri al Str. Măslinului, suprafață care va fi cedată domeniului public (total 523 mp). Accesele propuse vor avea lățimea cuprinsă de 3,50 metri, iar poziția acestora în cadrul parcelei va fi stabilită cu exactitate 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:

Este permisă parcelarea ulterioară, prin dezmembrare, a imobilelor având lungimi ale fronturilor stradale mai mari de 24 metri (C.F. nr. 366080 și 365864 - Arad), care vor putea fi dezmembrate în 2 loturi construibile cu frontul stradal de lungime minimă 12 metri. Aceasta este o posibilitate de parcelare ulterioară și nu are caracter obligatoriu.

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 12 metri pentru clădiri izolate sau cuplate
- b) suprafața minimă a parcelei de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile de mai sus.

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 branșamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22 lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată cu modificările și completările ulterioare.

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

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

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **02.12.2025** se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 1067 din 09.07.2024, emis de Primarul Municipiului Arad.

Arhitect Șef,
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbătei

Consilier,
Căpriceană Gabriel

PMA-A5-14

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
NR.113851/A5/ 28.01.2026

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – Zona rezidențială și funcțiuni complementare

Proprietari/Dezvoltatori: Ardelean Cătălin-Ioan, Ardelean Alexandra-Iuliana, Fekete Istvan, Fekete Ramona-Viorela, Briciu Dan, Briciu Ileana, Cristea Octavian, Retezar Valentin, Retezar Ecaterina, Retezar Gabriel-Tiberiu;

Amplasament- intravilanul Municipiului Arad, strada Măslinului, nr. 7, 14, 15, 16 , 18, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 365850 – Arad, C.F. nr. 365851 – Arad, C.F. nr. 365864 – Arad, C.F. nr. 365865 – Arad, C.F. nr. 365898 – Arad, C.F. nr. 365899 – Arad, C.F. nr. 365901 – Arad, C.F. nr. 365902 – Arad, C.F. nr. 366080 – Arad, respectiv C.F. nr. 366081 - Arad.

Proiectant general: S.C. ARHITECTONIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Doriană Gabriela BALOGH, pr. nr. 172/2024

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. 78903/17.09.2024, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaboare P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de **04.10.2024**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **04.10.2024** pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **04.10.2024-14.10.2024** și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.17749/27.02.2025 și completările depuse cu nr.25231/19.03.2025, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 25.03.2025;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 25.03.2025 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 25.03.2025-08.04.2025 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

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

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism, proprietarii parcelelor identificate cu CF 339915, CF 366176, CF 340915, CF 365969, CF 339799, CF 339814, CF 330094, CF 366091, CF 363668, CF 340943, CF 364734, CF 364744, CF 341223, CF 328986, CF 341381, CF 345956, CF 363667, CF 339904, DIRECTIA 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.31313/03.04.2025, SC ME BA ERIK HOUSE SRL, ne transmite că nu este de acord cu soluția de trafic propusă, deoarece "PUZ-ul în cauză are deja strada Maslinului ca și acces și nu se poate corela cu strada Grigore Antipa fără a avea acordul juridic al proprietarului terenului înscris în CF nr. 339915 - Arad și a parcelei UAT Arad înscrisă în CF nr. 339887 - Arad pentru care trebuie să se obțină Hotărâre a Consiliului Local. Totodată, precizez că această corelare produce trafic suplimentar inutil străzii Grigore Antipa care a fost proiectată pentru a suporta traficul familiei [REDACTAT]."

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 08.04.2025, pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.36462/17.04.2025 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

○ "Datorită termenilor tehnici și juridici specifici documentațiilor de urbanism, înțelegem că este posibil ca situația existentă și propunerile cuprinse în aceste documentații să nu fie pe deplin înțelese de către publicul larg. Astfel, prin PUZ-ul "Zonă rezidențială și funcțiuni complementare" cu amplasamentul în intravilanul Mun. Arad, str. Măslinului nr. 7, 14, 15, 16, 18, este propusă concret, ca soluție de trafic, strict definitivarea prospectului stradal al Str. Măslinului (lățime 10 m, pe o lungime de cca. 210 m), prin schimbarea categoriei de folosință a terenurilor încă ne-reglementate,

dar care sunt parte integrantă a suprafeței actualei străzi (private) Măslinului, din terenuri cu folosință "agricol în intravilan" în terenuri categoria "drumuri/ căi de comunicație rutieră" și donarea acestora către Municipiul Arad, după amenajarea străzii, care va deveni domeniu public. În acest sens, fiecare dintre proprietarii de terenuri adiacente axului str. Măslinului au efectuat până în prezent lucrări de dezmembrare a terenurilor inițiale în câte 2 loturi, din care unul destinat prospectului de drum, cu o suprafață de cca. 10% din suprafața inițială a terenului privat.

Din punct de vedere urbanistic, asigurarea unui prospect de 10 m pentru drum de-a lungul tuturor loturilor rezidențiale amplasate perpendicular pe actuala Str. Măslinului rezolvă complet accesibilitatea la aceste loturi, ținând cont că Str. Măslinului debușează la sud în Str. Bisericii – drum public.

Conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Art. 47, alin. (1) și (2):

(1) Planul urbanistic zonal este instrumentul de planificare urbană de reglementare specifică, prin care se coordonează dezvoltarea urbanistică integrată a unor zone din localitate, caracterizate printr-un grad ridicat de complexitate sau printr-o dinamică urbană accentuată. Planul urbanistic zonal asigură corelarea programelor de dezvoltare urbană integrată a zonei cu Planul urbanistic general.

(2) Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la:

- a) organizarea rețelei stradale;*
- b) organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane;*
- c) modul de utilizare a terenurilor;*
- d) dezvoltarea infrastructurii edilitare;*
- e) statutul juridic și circulația terenurilor;*
- f) protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.*

Prin PUZ și RLU "Zonă rezidențială și funcțiuni complementare" în curs de elaborare au fost luate în considerare și posibilități ulterioare de dezvoltare a zonei, cu caracter informativ (prin PUZ și RLU se reglementează exclusiv terenurile proprietatea privată a inițiatorilor), prin corelarea zonei reglementate cu zona generală de amplasament parțial reglementată prin documentații de urbanism aprobate până la data prezentei. În acest sens, s-a conturat ca "**posibilitate**" suplimentarea pe terenul privat înscris în Extrasul CF nr. 339915 Arad (teren agricol în intravilan conform CF) a prospectului drumului de exploatare de lățime cca. 2,50 m existent la nord de str. Măslinului, până la un prospect de cca. 9,00 m, care să poată asigura la un moment dat conectivitatea str. Rândunicii cu str. Castor sau chiar str. Privighetoarei, ca posibilitate de organizare a rețelei stradale din zona Sanevit.

Este imperios necesar să atragem atenția asupra următoarelor aspecte:

1. Pentru asigurarea accesului carosabil și pietonal la zona reglementată prin PUZ "Zonă rezidențială și funcțiuni complementare" în curs de elaborare nu este necesară și nu este propusă/ reglementată asigurarea conectivității str. Măslinului cu alte drumuri decât cu str. Bisericii – drum public, astfel că nu este necesar acordul SC ME.BA ERIK HOUSE SRL, decât în măsura în care persoana juridică menționată mai sus deține vreun drept real de proprietate asupra imobilului str. Bisericii.

2. Imobilul înscris în Extrasul CF 339887 Arad (la nord de str. Măslinului) are categoria de folosință **drum** în intravilan, acesta asigurând deja o **accesibilitate publică** cel puțin pietonală între str. Rândunicii și str. Măslinului, înspre str. Castor, fără a fi necesare hotărâri ale consiliului local suplimentare celor existente (ca de exemplu HCLM Arad nr. 180 din 28.03.2024 pentru aprobarea PUZ și RLU "CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE", beneficiar SC ME.BA ERIK HOUSE

SRL). În cazul în care SC ME.BA ERIK HOUSE SRL solicită și reușește modificarea prin hotărâre de consiliu local a categoriei de folosință "drum" a imobilului înscris în CF 339887 Arad, reducând astfel *accesibilitatea publică* a zonei, solicităm informarea noastră de una din părțile implicate, pentru a modifica documentația în curs de elaborare, cel târziu până la aprobarea prezentului PUZ.

3. Sugerarea în partea desenată, cu linie punctată, a posibilității de continuare a prospectului stradal 9,00 m în cadrul lotului proprietate privată înscris în CF 339915 Arad, prospect propus de altfel prin PUZ și RLU "CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE", beneficiar SC ME.BA ERIK HOUSE SRL, are caracter de sugestie, prezentul PUZ neavând prerogativele pentru reglementarea terenurilor adiacente. Conform Legii 350/2001, Art. (1) și (2) este necesară studiarea integrării propunerilor PUZ în lucru în zona generală de amplasament, demonstrând posibilitățile de dezvoltare ulterioară a zonei. Precizăm, de asemenea, că din punct de vedere lexical, cuvântul "**posibilitate**" este definit ca "*faptul de a fi posibil; ceea ce este cu putință și poate deveni realitate*", având ca sinonime *opțiune, șansă, variantă, alternativă, soluție, ocazie, oportunitate, potențial*, astfel că acest termen implică în egală măsură atât șansa, cât și ne-șansa de a fi materializate aspectele la care se referă.

Din considerentele de mai sus, reiese că nu este necesară și logică solicitarea vreunei hotărâri de Consiliu Local pentru aprobarea unei opțiuni, șanse, variante, alternative, soluții, ocazii, oportunități, potențial, care se referă la un teren ne-inclus în zona reglementată expres prevăzută în documentația PUZ și RLU "Zonă rezidențială și funcțiuni complementare" în curs de elaborare.

○ Documentația PUZ și RLU "CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE", beneficiar SC ME.BA ERIK HOUSE SRL, aprobată prin HCLM Arad nr. 180 din 28.03.2024 prevede pentru imobilul înscris în CF 366176 Arad funcțiunea "***drum de incintă privat – regim juridic privat, dar deschis accesibilității publice ce asigură conexiuni***" (pentru acest drum a fost atribuită denumire stradă – Str. Grigore Antipa, prin HCLM Arad nr. 473 din 30 august 2024). Referitor la acesta, cităm din documentația PUZ aprobată următoarele:

03.04. Modernizarea circulației

Artera principală este formată din str. Randunicii, din care se realizează accesul spre zona studiată de 7.00 m; Carosabilul va fi de 7.00 m, cu o bandă de circulație pe sens, din acesta se realizează accesul spre fiecare parcelă cu zona de parcare pe lot.

Drumul privat din incinta va avea profilul stradal de 9.05-9.07 m, cu accesul de 7.00 m din str. Randunicii și cu accesul spre fiecare lot de 5.00 m. Este propus trotuar de 1.00 m pe o latura și aliniament de spațiu verde cu dale înierbate pe langa limita din sud, de 1.00 m. Pe drum sunt propuse porțiuni cu piatra cubică pentru limitarea vitezei;

Drumul din incinta va avea regim juridic privat dar deschis accesibilității publice, asigurând conexiuni cu str. Randunicii, str. Smochinului, str. Prepelitei și Calea Zimandului.

Contestatarul SC ME.BA ERIK HOUSE SRL al propunerilor PUZ și RLU "Zonă rezidențială și funcțiuni complementare" în curs de elaborare, prin adresa depusă cu nr. 31313/03.04.2025, ignoră documentația de urbanism inițiată de propria persoană juridică, care a fost deja aprobată și a produs efecte juridice (dezmembrare teren inițial conform propuneri PUZ), inducând în eroare Primăria Mun. Arad, Direcția Generală Arhitect-Șef, etc., prin mențiunea "*Str. Grigore Antipa a fost proiectată pentru a suporta traficul familiei [REDACTAT]*" aspect aflat în contradicție cu toate prevederile de la Cap. 03.04. Modernizarea circulației prevăzute în PUZ solicitat spre aprobare de către SC ME.BA ERIK HOUSE SRL. Însăși pretenția că orice corelare a str. Grigore Antipa cu alte străzi ar

"produce trafic suplimentar inutil" străzii private dar deschisă accesibilității publice, sfidează HCLM Arad nr. 473 din 30 august 2024.

Ținând cont de aspectele de mai sus, considerăm că solicitările prevăzute în adresa nr. 31313/03.04.2025 nu au o bază legală pentru a fi luate în calcul, acestea referindu-se la aspecte legate de probabilități care nu sunt supuse reglementării prin PUZ "Zonă rezidențială și funcțiuni complementare" în derulare, ci doar propuse ca sugestii, iar alegerea fățișă de nerespectare a HCLM Arad nr. 473 din 30 august 2024 a contestatarului nu este relevantă pentru documentația de urbanism în curs de elaborare.

Totuși, admitând accesul restrâns al publicului larg la înțelegerea modului de dezvoltare al unei zone în integralitate, corelat cu actele administrative cu caracter normativ (cum sunt hotărârile de consiliu local de aprobare a documentațiilor de urbanism faza PUZ și RLU), suntem de acord să eliminăm din partea desenată a documentației PUZ și RLU "Zonă rezidențială și funcțiuni complementare" cu amplasamentul în intravilanul Mun. Arad, Str. Măslinului nr. 7, 14, 15, 16, 18, sugestia logică de prelungire a prospectului str. Grigore Antipa în vederea conectării coerente a drumurilor cu accesibilitate publică din zonă, ținând cont că **acest demers nu afectează sub nici o formă asigurarea accesului carosabil al tuturor proprietarilor de terenuri de pe str. Măslinului la acestea.**

Cu atât mai mult, este de apreciat atitudinea și simțul civic al locatarilor str. Măslinului, care au înțeles importanța dezvoltării spațiale echilibrate a zonei Sanevit și implicit a municipiului, prin efortul comun și costisitor de a dezmembra terenurile necesare conturării străzii, de a le reglementa, amenaja și dona domeniului public al Municipiului Arad."

Răspunsul a fost transmis la data de 22.04.2025.

Până la aceasta data nu au mai fost înregistrate alte sesizări.

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

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

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