

HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____ 2026

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție:

„CONSTRUIRE CLĂDIRI DE LOCUIT”,

amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Str. Măslinului, FN, Jud. Arad,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 340942, 340943, 340900, 340901, 340915, 340916 – Arad,

Proprietari/Dezvoltatori: Mișca Ioan, Mișca Elena, Stana Petru Titus, Stana Mariana

Proiectant general: S.C. PRO URBAN S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 33000/08.04.2026,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 86292/08.04.2026, 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. 32998/A5/08.04.2026 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. 18/08.04.2026,

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,

În baza art. 22 din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

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

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

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta HOTĂRÂRE

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investiție: „CONSTRUIRE CLĂDIRI DE LOCUIT”, amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Str. Măslinului, FN, Jud. Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 340942, 340943, 340900, 340901, 340915, 340916 – Arad, măsurând o suprafață totală de 3.008,00 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
- 1.3. Plan de acțiune

Anexa 2 – Parte desenată

- 2.1. Încadrare în zonă
- 2.2. Situația existentă - disfuncționalități
- 2.3. Reglementări urbanistice – zonificare funcțională, sc. 1:1000
- 2.4. Reglementări urbanistice – zonificare funcțională, sc. 1:500
- 2.5. Mobilare urbanistică
- 2.6. Reglementări edilitare
- 2.7. Proprietatea asupra terenului
- 2.8. Ilustrare urbanistică 1
- 2.9. Ilustrare urbanistică 2

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: MIȘCA IOAN, MIȘCA ELENA, STANA PETRU TITUS, STANA MARIANA;
- 2.2. Proiectant general: S.C. PRO URBAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. ȘERBAN Elvira, pr. nr. 34/1/2023;
- 2.3. Parcelele propuse pentru refuncționalizare, în suprafață totală de 3.008,00 mp, sunt proprietate privată, identificate prin:
 - C.F. nr. 340942 - Arad – arabil intravilan, S = 1.356,00 mp, proprietari MIȘCA IOAN, MIȘCA ELENA
 - C.F. nr. 340943 - Arad – arabil intravilan, S = 148,00 mp, proprietari MIȘCA IOAN, MIȘCA ELENA
 - C.F. nr. 340900 - Arad – arabil intravilan, S = 678,00 mp, proprietari MIȘCA IOAN, MIȘCA ELENA
 - C.F. nr. 340901 - Arad – arabil intravilan, S = 74,00 mp, proprietari MIȘCA IOAN, MIȘCA ELENA
 - C.F. nr. 340915 - Arad – arabil intravilan, S = 678,00 mp, proprietari STANA PETRU TITUS, STANA MARIANA
 - C.F. nr. 340916 - Arad – arabil intravilan, S = 74,00 mp, proprietari STANA PETRU TITUS, STANA MARIANA;

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. 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. Dezvoltatorii au 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. 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 dezvoltatorilor 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.

Art. 3 Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 86292 din 08.04.2026, 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 dezvoltatorii MIȘCA IOAN, MIȘCA ELENA, STANA PETRU TITUS, STANA MARIANA 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, Lucrărilor Publice și Administrației pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETARGENERAL

REFERAT DE APROBARE
privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„CONSTRUIRE CLĂDIRI DE LOCUIT”,
amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Str. Măslinului, FN, Jud. Arad,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 340942, 340943, 340900, 340901, 340915, 340916 – Arad,
Proprietari/Dezvoltatori: MIȘCA IOAN, MIȘCA ELENA, STANA PETRU TITUS, STANA
MARIANA
Proiectant general: S.C. PRO URBAN S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: MIȘCA IOAN, MIȘCA ELENA, STANA PETRU TITUS, STANA MARIANA
- Proiectant general: S.C. PRO URBAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. ȘERBAN Elvira, pr. nr. 34/1/2023.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 74703 din 18.08.2025, cât și a completărilor solicitate depuse cu nr. 82626/11.09.2025, nr. 85947/23.09.2025, nr. 112321/17.12.2025, nr. 3802/19.01.2026, nr. 23623/16.03.2026 și nr. 30256/01.04.2026, de către MIȘCA IOAN, MIȘCA ELENA, STANA PETRU TITUS, STANA MARIANA;
- raportul de specialitate nr. 32998/A5/08.04.2026 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr. 86292/A5/08.04.2026, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;
- avizul tehnic nr. 18/08.04.2026 al Arhitectului-Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1915 din 08.11.2022, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcelele propuse pentru refuncționalizare, în suprafață totală de 3.008,00 mp, sunt proprietate privată, identificate prin:

- C.F. nr. 340942 - Arad – arabil intravilan, S = 1.356,00 mp, proprietari MIȘCA IOAN, MIȘCA ELENA
- C.F. nr. 340943 - Arad – arabil intravilan, S = 148,00 mp, proprietari MIȘCA IOAN, MIȘCA ELENA
- C.F. nr. 340900 - Arad – arabil intravilan, S = 678,00 mp, proprietari MIȘCA IOAN, MIȘCA ELENA
- C.F. nr. 340901 - Arad – arabil intravilan, S = 74,00 mp, proprietari MIȘCA IOAN, MIȘCA ELENA

-C.F. nr. 340915 - Arad – arabil intravilan, S = 678,00 mp, proprietari STANA PETRU TITUS, STANA MARIANA

-C.F. nr. 340916 - Arad – arabil intravilan, S = 74,00 mp, proprietari STANA PETRU TITUS, STANA MARIANA.

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

„CONSTRUIRE CLĂDIRI DE LOCUIT”, amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Str. Măslinului, FN, Jud. Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 340942, 340943, 340900, 340901, 340915, 340916 – Arad, măsurând o suprafață totală de 3.008,00 mp.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent „CONSTRUIRE CLĂDIRI DE LOCUIT”, amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Str. Măslinului, FN, Jud. Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 340942, 340943, 340900, 340901, 340915, 340916 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață totală de 3.008,00 mp.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

- P.O.T. maxim: 35,00%
- C.U.T. maxim: 1,05

Regimul de înălțime maxim propus:

- S+P+1E+M, H maximă cornișă = 8,50 m, H maximă coamă = 11,50 m

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 17440/27.11.2024, care prevede înălțimea maximă a obiectivelor de 11,50 m, respectiv cota absolută maximă de 121,10 m (109,60 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +11,50 m înălțimea maximă a construcțiilor).

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 CLĂDIRI DE LOCUIT”, amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Str. Măslinului, FN, Jud. Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 340942, 340943, 340900, 340901, 340915, 340916 – Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazăr Faur

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
Red./Verif. LF/IB

Cod: PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 32998/A5/08.04.2026

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„CONSTRUIRE CLĂDIRI DE LOCUIT”,
amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Str. Măslinului, FN, Jud. Arad,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 340942, 340943, 340900, 340901, 340915, 340916 – Arad,
Proprietari/Dezvoltatori: MIȘCA IOAN, MIȘCA ELENA, STANA PETRU TITUS, STANA
MARIANA
Proiectant general: S.C. PRO URBAN S.R.L.

-Proprietari/Dezvoltatori: MIȘCA IOAN, MIȘCA ELENA, STANA PETRU TITUS, STANA
MARIANA

-Proiectant general: S.C. PRO URBAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. ȘERBAN
Elvira, pr. nr. 34/1/2023.

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, în nordul
cartierului Grădiște, zona Sanevit, conform parcelelor identificate prin C.F. nr. 340942, 340943,
340900, 340901, 340915, 340916 – Arad.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare, în suprafață totală de 3.008,00 mp, sunt proprietate
privată, identificate prin:

-C.F. nr. 340942 - Arad – arabil intravilan, S = 1.356,00 mp, proprietari MIȘCA IOAN, MIȘCA
ELENA

-C.F. nr. 340943 - Arad – arabil intravilan, S = 148,00 mp, proprietari MIȘCA IOAN, MIȘCA
ELENA

-C.F. nr. 340900 - Arad – arabil intravilan, S = 678,00 mp, proprietari MIȘCA IOAN, MIȘCA
ELENA

-C.F. nr. 340901 - Arad – arabil intravilan, S = 74,00 mp, proprietari MIȘCA IOAN, MIȘCA ELENA

-C.F. nr. 340915 - Arad – arabil intravilan, S = 678,00 mp, proprietari STANA PETRU TITUS,
STANA MARIANA

-C.F. nr. 340916 - Arad – arabil intravilan, S = 74,00 mp, proprietari STANA PETRU TITUS,
STANA MARIANA

Situația existentă

În conformitate cu PUG și RLU aprobat cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr.
588/2023, parcelele sunt situate în UTR nr. 55, LM - Zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2;
Subzona LMu55b – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent „CONSTRUIRE CLĂDIRI DE LOCUIT”, amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Str. Măslinului, FN, Jud. Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 340942, 340943, 340900, 340901, 340915, 340916 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață totală de 3.008,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la Nord: teren proprietate publică, DE 1797/26 identificat prin CF. nr. 339887 - Arad și teren proprietate privată identificat prin C.F. nr. 339915 - Arad;
- la Vest: Strada Măslinului, terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 339885, 363667, 363668 - Arad;
- la Est: teren proprietate publică, DE 1797/26 identificat prin C.F. nr. 339853 - Arad;
- la Sud: teren proprietate privată, identificat prin CF nr. 348633 -Arad, zonă de locuit - reglementată conform documentației de urbanism aprobată cu H.C.L.M. Arad Nr. 261 din 31 octombrie 2011
privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit”, Arad, Zona Sanevit FN, județul 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 rezidențiale.

Funcțiuni dominante propuse: subzonă rezidențială compusă din locuire individuală cu regim de construire izolat, împreună cu amenajări aferente.

Utilizare funcțională

Locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare

Utilități admise

Clădiri de locuit și spații comerciale, birouri, cabinet medicale

Utilități admise cu condiții

Anexe (garaje, filigorii în regim de înălțime parter) cu condiția respectării P.O.T-ului stabilit prin documentație și a zonei edificabile propuse

Utilități interzise

Orice construcție care nu a fost prevăzută în documentația de urbanism

Orice activitate care crează disconfort urban și perturbă funcțiunea de locuire.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 35,00%;
- C.U.T. maxim: 1,05.

Regimul de înălțime maxim propus:

- S+P+1E+M, H maximă cornișă = 8,50 m, H maximă coamă = 11,50 m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 17440/27.11.2024, care prevede înălțimea maximă a obiectivelor de 11,50 m, respectiv cota absolută maximă de 121,10 m (109,60 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +11,50 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Zona edificabilă este formată din 2 zone; pentru fiecare parcelă:

-O zona mai mare este destinată construirii clădirii de locuit, și care este retrasă de la frontul stradal cu 5,00 m:

-A doua zonă care este amplasată în partea posterioară a terenului, rezervată construirii de anexe. A doua zonă este retrasă la 3,00 m, față de limita posterioară;

-Zonele edificabile vor fi retrase față de limita de proprietate sud cu 3,00 m (lot.1, lot 2 și lot 3);

-Față de limita de proprietate nord, edificabilul este pe limita de proprietate (lot 2 și lot 3) și retragerea este de 5,63 m față de limita de proprietate actuală și la 2,63m față de frontul stradal propus (în cazul în care se va realiza strada în partea de nord a incintei) lot 1;

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

Se va avea în vedere asigurarea spațiilor verzi pentru loturile de construcții nu mai puțin de 35% din suprafața fiecărui lot.

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, respectiv a Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187/28.03.2024.

Se vor asigura 2 locuri de parcare pe fiecare lot (pot fi și în garaje).

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 auto/pietonal principal se va realiza dinspre Vest din prelungirea Străzii Măslinului.

Accesul pe lot va avea o lățime de 3,50 m și va fi la aceeași cota cu carosabilul și aceeași structură cu a carosabilului din care se face accesul. În partea de nord a lotului 3 a fost rezervat un teren pentru circulații în lățime de 3,00 m.

În ceea ce privește organizarea circulației s-a ținut cont de strada existentă din cartierul Grădiște reglementată conform documentației de urbanism aprobată cu H.C.L.M. Arad Nr. 261 din

31 octombrie 2011 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit”, Arad, Zona Sanevit FN, județul Arad.

Pentru realizarea prospectului Străzii Măslinului, s-a rezervat o suprafață de teren în partea de vest a terenurilor teglementate. Se propune următorul prospect stradal:

- carosabilul de 7,00 m lățime (două benzi de circulație),
- 2 trotuare cu lățimi de câte 0,75 m
- 2 zone verzi cu lățimi de câte 0,75 m

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:

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren, în vederea realizării de noi construcții. Se permit lucrări de parcelare și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Se propune construirea a 3 clădiri de locuit.

Parcelele propuse sunt construibile deoarece:

- se asigură accesul la un drum public;
- lățimea parcelei este mai mică decât lungimea și mai mare de 12 m;
- asigură echiparea tehnico- edilitară necesară.

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 dezvoltatorilor.

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

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

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

Dezvoltatorii zonei cu funcțiuni rezidențiale predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul 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 dezvoltatorilor 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. 1915 din 08.11.2022, 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:

N r. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1	S.C. Rețele Electrice Banat S.A.	25226609/25.11.2024	08.11.2025
2	Compania de Apă Arad S.A.	12881/14.06.2024	-
3	Delgaz Grid S.A.	215064568/26.06.2025	08.11.2025
4	Agencia Națională pentru Protecția Mediului	13839/12.08.2024	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1922816/ 04.06.2024	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1922815/ 28.05.2024	-
7	M.A.I. - Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Biroul Rutier	289973/30.06.2025	30.06.2026
8	O.C.P.I. Arad	P.V. 1356/2025	-
9	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	17440/27.11.2024	27.11.2025
10	M.A.D.R.	15174/14.07.2025	-
11	D.S.P. Jud. Arad	268/14.06.2024	-
12	Orange Romania S.A. PROTELCO S.A.	AFO425832/20183/ 18748/03.02.2025	03.02.2026
13	ACORD proprietari pentru Strada Măslinului	-	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 02.09.2025, s-a emis Avizul Tehnic nr. 18/08.04.2026 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	Semnătura	Data
Verificat	Director Executiv	arh. Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		02.04.2026

VIZAT JURIDIC
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către MIȘCA IOAN, MIȘCA ELENA, STANA PETRU TITUS, STANA MARIANA, cu domiciliul în Jud. Arad, Mun. Arad, Str. Episcop Roman Ciorogariu, Nr. 67, Sc. E, Ap. 4, înregistrată cu nr. 74703 din 18.08.2025, cât și a completărilor solicitate depuse cu nr. 82626/11.09.2025, nr. 85947/23.09.2025, nr. 112321/17.12.2025, nr. 3802/19.01.2026, nr. 23623/16.03.2026 și nr. 30256/01.04.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 18 din 08.04.2024

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

„CONSTRUIRE CLĂDIRI DE LOCUIT”,

amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Str. Măslinului, FN, Jud. Arad,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 340942, 340943, 340900, 340901, 340915, 340916 – Arad,

Proprietari/Dezvoltatori: MIȘCA IOAN, MIȘCA ELENA, STANA PETRU TITUS, STANA
MARIANA

Proiectant general: S.C. PRO URBAN S.R.L.

Proprietari/Dezvoltatori: MIȘCA IOAN, MIȘCA ELENA, STANA PETRU TITUS, STANA
MARIANA;

Proiectant: S.C. PRO URBAN S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. PRO URBAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură
RUR, arh. ȘERBAN Elvira, pr. nr. 34/1/2023.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

-la Nord: teren proprietate publică, DE 1797/26 identificat prin CF. nr. 339887 - Arad și teren
proprietate privată identificat prin C.F. nr. 339915 - Arad;

-la Vest: Strada Măslinului, terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 339885, 363667,
363668 - Arad;

-la Est: teren proprietate publică, DE 1797/26 identificat prin C.F. nr. 339853 - Arad;

-la Sud: teren proprietate privată, identificat prin CF nr. 348633 -Arad, zonă de locuit - reglementată
conform documentației de urbanism aprobată cu H.C.L.M. Arad Nr. 261 din 31 octombrie
2011

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă
parohială
și clădiri de locuit”, Arad, Zona Sanevit FN, județul Arad.

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

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.

Funcțiuni dominante propuse: subzonă rezidențială compusă din locuire individuală cu regim de construire izolat, împreună cu amenajări aferente.

Utilizare funcțională

Locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare

Utilități admise

Clădiri de locuit și spații comerciale, birouri, cabinet medicale

Utilități admise cu condiții

Anexe (garaje, filigorii în regim de înălțime parter) cu condiția respectării P.O.T-ului stabilit prin documentație și a zonei edificabile propuse

Utilități interzise

Orice construcție care nu a fost prevăzută în documentația de urbanism

Orice activitate care crează disconfort urban și perturbă funcțiunea de locuire.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 35,00%
- C.U.T. maxim: 1,05

Regimul de înălțime maxim propus:

- S+P+1E+M, H maximă cornișă = 8,50 m, H maximă coamă = 11,50 m

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 17440/27.11.2024, care prevede înălțimea maximă a obiectivelor de 11,50 m, respectiv cota absolută maximă de 121,10 m (109,60 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +11,50 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Zona edificabilă este formată din 2 zone; pentru fiecare parcelă:

-O zona mai mare este destinată construirii clădirii de locuit, și care este retrasă de la frontul stradal cu 5,00 m:

-A doua zonă care este amplasată în partea posterioară a terenului, rezervată construirii de anexe. A doua zonă este retrasă la 3,00 m, față de limita posterioară;

-Zonele edificabile vor fi retrase față de limita de proprietate sud cu 3,00 m (lot.1, lot 2 și lot 3);

-Față de limita de proprietate nord, edificabilul este pe limita de proprietate (lot 2 și lot 3) și retragerea este de 5,63 m față de limita de proprietate actuală și la 2,63m față de frontul stradal propus (în cazul în care se va realiza strada în partea de nord a incintei) lot 1;

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

Se va avea în vedere asigurarea spațiilor verzi pentru loturile de construcții nu mai puțin de 35% din suprafața fiecărui lot.

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, respectiv a Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187/28.03.2024.

Se vor asigura 2 locuri de parcare pe fiecare lot (pot fi și în garaje).

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 auto/pietonal principal se va realiza dinspre Vest din prelungirea Străzii Măslinului.

Accesul pe lot va avea o lățime de 3,50 m și va fi la aceeași cota cu carosabilul și aceeași structură cu a carosabilului din care se face accesul. În partea de nord a lotului 3 a fost rezervat un teren pentru circulații în lățime de 3,00 m.

În ceea ce privește organizarea circulației s-a ținut cont de strada existentă din cartierul Grădiște reglementată conform documentației de urbanism aprobată cu H.C.L.M. Arad Nr. 261 din 31 octombrie 2011 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit”, Arad, Zona Sanevit FN, județul Arad.

Pentru realizarea prospectului Străzii Măslinului, s-a rezervat o suprafață de teren în partea de vest a terenurilor teglementate. Se propune următorul prospect stradal:

- carosabilul de 7,00 m lățime (două benzi de circulație),
- 2 trotuare cu lățimi de câte 0,75 m
- 2 zone verzi cu lățimi de câte 0,75 m

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:

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren, în vederea realizării de noi construcții. Se permit lucrări de parcelare și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Se propune construirea a 3 clădiri de locuit.

Parcelele propuse sunt construibile deoarece:

- se asigură accesul la un drum public;

- lățimea parcelei este mai mică decât lungimea și mai mare de 12 m;
- asigură echiparea tehnico- edilitară necesară.

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 dezvoltatorilor.

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.

Dezvoltatorii au 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.

Dezvoltatorii zonei cu funcțiuni 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 dezvoltatorilor 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.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 02.09.2025 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este 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) și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

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. 1915 din 08.11.2022, emis de Primarul Municipiului Arad.

Arhitect Șef,
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu

Director Executiv,
arh. Ioana Bărbăței

Consilier,
ing. Laurențiu Florescu

PMA-A5-14

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
NR.86292/A5/08.04.2026

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 – Construire clădiri de locuit

Proprietari/Dezvoltatori: Mișca Ioan, Mișca Elena, Stana Petru Titus și Stana Mariana
Amplasament - mun. Arad, str. Maslinului, CF 340900, CF 340901, CF 340916, CF 340915, CF 340942, CF 340943 Arad
Proiectant – SC PRO URBAN SRL, arh RUR E. Șerban, proiect nr. 34/1/2023
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. 78426/28.09.2023, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare 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 10.10.2023;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 10.10.2023 pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 10.10.2023-19.10.2023 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 99773//07.12.2023, completările depuse cu adresa nr. 101799/14.12.2023, 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 08.01.2024;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 08.01.2024 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 08.01.2024-24.01.2024 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

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

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism identificate cu CF 339887, CF 339915, CF 339885, CF CF 363668, CF 339841, CF 339853, CF 339851, CF 339823, CF 364744, CF 348633, DIRECȚIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de proprietarul parcelei identificata cu CF 339851 la data de 19.01.2024.

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

Nu au fost înregistrate sesizări.

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

ARHITECT ȘEF

Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
	Director executiv	Arh.Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		08.04.2026