



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE nr. 534
din 30 septembrie 2025

privind aprobarea documentației de urbanism

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

„MODIFICARE MOBILARE PE PARCELE CU PĂSTRAREA INDICILOR URBANISTICI ȘI A FUNCȚIUNILOR DIN PUZ APROBAT PRIN H.C.L.M. ARAD NR. 353 DIN 24.06.2019”, amplasament intravilanul Municipiului ARAD, Județul ARAD, Strada CONSTANTIN TICU DUMITRESCU Nr. 57 și 57/A, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 352407 – Arad, C.F. nr. 357252 – Arad și C.F. nr. 357253 – Arad, Proprietar/Dezvoltator: S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.
Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin referatul de aprobare nr. 67061/23.07.2025,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 67058/A5/23.07.2025 al Arhitectului – Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 53590/23.07.2025, elaborat în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Văzând Avizul tehnic al Arhitectului – Șef nr. 26/23.07.2025,

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

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

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

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

Văzând avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Luând în considerare adoptarea hotărârii cu unanimitate de voturi (22 consilieri prezenți din totalul de 23),

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (6) lit. c), alin. (7) lit. k), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) 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: „MODIFICARE MOBILARE PE PARCELE CU PĂSTRAREA INDICILOR URBANISTICI ȘI A FUNCȚIUNILOR DIN PUZ APROBAT PRIN H.C.L.M. ARAD NR. 353 DIN 24.06.2019”, amplasament intravilanul Municipiului ARAD, Județul ARAD, Strada CONSTANTIN TICU DUMITRESCU Nr. 57 și 57/A, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 352407 – Arad, C.F. nr. 357252 – Arad și C.F. nr. 357253 – Arad, 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. Încadrare în teritoriu
- 2.2. Încadrare PUG
- 2.3. Studiu Zonă
- 2.4. Situația existentă
- 2.5. Reglementări urbanistice - zonificare
- 2.6. Reglementări urbanistice - edilitare
- 2.7. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.8. Posibilitate de mobilare urbanistică
- 2.9. Ilustrare urbanistică

Art. 2 Planul Urbanistic Zonal se aprobă cu respectarea condițiilor impuse prin avize, inclusiv avizul arhitectului – șef, și cu următoarele date generale:

- 2.1. Proprietar/Dezvoltator: S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.;
- 2.2. Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh.

Tiron Andrei, pr. nr. 131/2024;

2.3. Parcelele propuse pentru refuncționalizare, în suprafață totală de 7.390 mp, sunt identificate prin:
-C.F. nr. 352407 – Arad – pășune în intravilan, S = 3.694 mp, proprietar S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.;

-C.F. nr. 357252 – Arad – pășune în intravilan, S = 2.810 mp, proprietar S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.;

-C.F. nr. 357253 – Arad – pășune în intravilan, S = 886 mp, proprietar S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.;

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

2.8. 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 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. 53590 din 23.07.2025, conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art. 5 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L. și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Flavius DUMITRAȘ

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
NR.53590/A5/_____

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 – Modificare mobilare pe parcele cu păstrarea indicilor urbanistici și a funcțiunilor din PUZ aprobat cu H.C.L.M. Arad 353/2019

Proprietari/dezvoltatori: SC PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS SRL
Amplasament - municipiul Arad, str.C.T. Dumitrescu CF 352407, CF 357252, CF 357253 Arad
Proiectant general – SC RIF STYLE PROJECT SRL, arh RUR Tiron Andrei, proiect nr. 131/2024
Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef

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

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. nr.63368/2024 și completările depuse cu nr. 69354,70086,78592,83980/2024, 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. și R.L.U. aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 100064/29.11.2024, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 09.12.2024;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 09.12.2024 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente în perioada 09.12.2024-23.12.2024 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 Monimente, 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 proprietarii imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism, identificate cu CF 313364, CF 352408, CF 352417, CF 352437, CF 352434, CF 352433, CF 352430, CF 352429, CF 352426, CF 352425, CF 352446, RUSCO INTERNATIONAL SRL, SC JCM PROFESSIONAL BUILDINGS SRL, DIRECȚIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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

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

Nu au fost înregistrate sesizări.

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

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
	Sef serviciu	Arh.Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		11.06.2025

H O T Ă R Ă R E A Nr. _____
din _____ 2025

privind aprobarea documentației de urbanism

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

**"MODIFICARE MOBILARE PE PARCELE CU PĂSTRAREA INDICILOR
URBANISTICI ȘI A FUNCȚIUNILOR DIN PUZ APROBAT PRIN H.C.L.M. ARAD NR.
353 DIN 24.06.2019", amplasament intravilanul Municipiului ARAD, Județul ARAD, Strada
CONSTANTIN TICU DUMITRESCU Nr. 57 și 57/A, pe parcelele identificate prin C.F. nr.
352407 – Arad, C.F. nr. 357252 – Arad și C.F. nr. 357253 – Arad,
Proprietar/Dezvoltator: S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.
Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.**

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 67061/23.07.2025,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 53590/23.07.2025, elaborat în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 67058/A5/23.07.2025 al Arhitectului – Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Văzând Avizul tehnic al Arhitectului – Șef nr. 26/23.07.2025,

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad, Cu respectarea art. 25 alin. (1), art. 32 alin. (1) lit. c), art. 47 și art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

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

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

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

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
HOTĂRÂRE

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investiție: "**MODIFICARE MOBILARE PE PARCELE CU PĂSTRAREA INDICILOR URBANISTICI ȘI A FUNCȚIUNILOR DIN PUZ APROBAT PRIN H.C.L.M. ARAD NR. 353 DIN 24.06.2019**", amplasament intravilanul Municipiului ARAD, Județul ARAD, Strada CONSTANTIN TICU DUMITRESCU Nr. 57 și 57/A, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 352407 – Arad, C.F. nr. 357252 – Arad și C.F. nr. 357253 – Arad, 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

1.4. Memoriu de prezentare

1.5. Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.

1.6. Plan de acțiune

Anexa 2 – Parte desenată

2.1. Încadrare în teritoriu

2.2. Încadrare PUG

2.3. Studiu Zonă

2.4. Situația existentă

2.5. Reglementări urbanistice - zonificare

2.6. Reglementări urbanistice - edilitare

2.7. Proprietatea asupra terenurilor

2.8. Posibilitate de mobilare urbanistică

2.9. Ilustrare urbanistică

Art. 2 Planul Urbanistic Zonal se aprobă cu respectarea condițiilor impuse prin avize, inclusiv avizul arhitectului – șef, și cu următoarele date generale:

2.1. Proprietar/Dezvoltator: S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.;

2.2. Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TIRON Andrei, pr. nr. 131/2024;

2.3. Parcelele propuse pentru refuncționalizare, în suprafață totală de 7.390 mp, sunt identificate prin:

-C.F. nr. 352407 – Arad – pășune în intravilan, S = 3.694 mp, proprietar S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.;

-C.F. nr. 357252 – Arad – pășune în intravilan, S = 2.810 mp, proprietar S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.;

-C.F. nr. 357253 – Arad – pășune în intravilan, S = 886 mp, proprietar S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.;

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

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

2.8. Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone 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. 53590 din 23.07.2025, conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art. 5 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L. și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

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

**"MODIFICARE MOBILARE PE PARCELE CU PĂSTRAREA INDICILOR
URBANISTICI ȘI A FUNCȚIUNILOR DIN PUZ APROBAT PRIN H.C.L.M. ARAD NR.
353 DIN 24.06.2019", amplasament intravilanul Municipiului ARAD, Județul ARAD, Strada
CONSTANTIN TICU DUMITRESCU Nr. 57 și 57/A, pe parcelele identificate prin C.F. nr.
352407 – Arad, C.F. nr. 357252 – Arad și C.F. nr. 357253 – Arad,**
Proprietar/Dezvoltator: S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.
Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.;
- Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TIRON Andrei, pr. nr. 131/2024.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 45289 din 16.10.2025, cât și a completărilor solicitate depuse cu adresa nr. 62435/09.07.2025, de către S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.;
- raportul de specialitate nr. 67058/A5/23.07.2025 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. 53590/23.07.2025, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr. 26/23.07.2025 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 971 din 25.06.2024, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

- Parcelele propuse pentru refuncționalizare, în suprafață totală de 7.390 mp, sunt identificate prin:
- C.F. nr. 352407 – Arad – pășune în intravilan, S = 3.694 mp, proprietar S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.;
 - C.F. nr. 357252 – Arad – pășune în intravilan, S = 2.810 mp, proprietar S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.;
 - C.F. nr. 357253 – Arad – pășune în intravilan, S = 886 mp, proprietar S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.;

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

**-"MODIFICARE MOBILARE PE PARCELE CU PĂSTRAREA INDICILOR
URBANISTICI ȘI A FUNCȚIUNILOR DIN PUZ APROBAT PRIN H.C.L.M. ARAD NR. 353
DIN 24.06.2019", amplasament intravilanul Municipiului ARAD, Județul ARAD, Strada**

CONSTANTIN TICU DUMITRESCU Nr. 57 și 57/A, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 352407 – Arad, C.F. nr. 357252 – Arad și C.F. nr. 357253 – Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent **"MODIFICARE MOBILARE PE PARCELE CU PĂSTRAREA INDICILOR URBANISTICI ȘI A FUNCȚIUNILOR DIN PUZ APROBAT PRIN H.C.L.M. ARAD NR. 353 DIN 24.06.2019"**, amplasament intravilanul Municipiului ARAD, Județul ARAD, Strada CONSTANTIN TICU DUMITRESCU Nr. 57 și 57/A, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 352407 – Arad, C.F. nr. 357252 – Arad și C.F. nr. 357253 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale plurifamilială, măsurând o suprafață totală de 7.390 mp.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

- P.O.T. maxim: 40, 00%;
- C.U.T. maxim: 1,50.

Regimul de înălțime maxim propus:

- P+2E+Er/M, H max coamă = 12,00 m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 42153/30.04.2025, care prevede înălțimea maximă a obiectivelor de 12 m, respectiv cota absolută maximă de 123,12 m (111,12 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +12 m înălțimea maximă a construcției).

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.) - **MODIFICARE MOBILARE PE PARCELE CU PĂSTRAREA INDICILOR URBANISTICI ȘI A FUNCȚIUNILOR DIN PUZ APROBAT PRIN H.C.L.M. ARAD NR. 353 DIN 24.06.2019"**, amplasament intravilanul Municipiului ARAD, Județul ARAD, Strada CONSTANTIN TICU DUMITRESCU Nr. 57 și 57/A, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 352407 – Arad, C.F. nr. 357252 – Arad și C.F. nr. 357253 – Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazăr Faur

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 67058/A5/23.07.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și

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

**"MODIFICARE MOBILARE PE PARCELE CU PĂSTRAREA INDICILOR
URBANISTICI ȘI A FUNCȚIUNILOR DIN PUZ APROBAT PRIN H.C.L.M. ARAD NR.
353 DIN 24.06.2019", amplasament intravilanul Municipiului ARAD, Județul ARAD, Strada
CONSTANTIN TICU DUMITRESCU Nr. 57 și 57/A, pe parcelele identificate prin C.F. nr.
352407 – Arad, C.F. nr. 357252 – Arad și C.F. nr. 357253 – Arad,
Proprietar/Dezvoltator: S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.
Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.**

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.;
- Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TIRON Andrei, pr. nr. 131/2024.

Încadrarea în localitate

Parcelele propuse spre reglementare sunt situate în partea de sud a U.A.T. Municipiul Arad, în intravilan, conform C.F. nr. 352407 – Arad, C.F. nr. 357252 – Arad și C.F. nr. 357253 – Arad, cu accesele din Strada Constantin Ticu Dumitrescu.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare, în suprafață totală de 7.390 mp, sunt identificate prin:

- C.F. nr. 3352407 – Arad – pășune în intravilan, S = 3.694 mp, proprietar S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.;
- C.F. nr. 357252 – Arad – pășune în intravilan, S = 2.810 mp, proprietar S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.;
- C.F. nr. 357253 – Arad – pășune în intravilan, S = 886 mp, proprietar S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.;

Situația existentă

Parcelele menționate mai sus, pășune în intravilan, identificate prin C.F. nr. 352407 – Arad, C.F. nr. 357252 – Arad și C.F. nr. 357253 – Arad, cu suprafața totală de 7.390,00 mp:

-conform PUG-ului Municipiului Arad aprobat, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/2023,

se găsește amplasată în UTR nr. 48, zona LM – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, subzona LMu46 – subzone predominant rezidențială cu clădiri de tip urban;

-conform documentației de urbanism aprobată prin H.C.L.M. Arad Nr. 353 din 24 iunie 2019 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU): „Zonă

rezidențială, servicii și comerț" -amplasament Zona Industrială Sud Arad – Zădăreni, municipiul Arad, generat de imobilele identificate prin CF nr. 330004 – Arad (S = 31.608,00 mp), CF nr. 348985 – Arad (S = 1.622,00 mp), CF nr. 347263 – Arad (S = 28.500,00 mp), CF nr. 347262 – Arad (S = 15.000,00 mp), CF nr. 347199 – Arad (S = 10.000,00 mp), CF nr. 347222 – Arad (S = 10.000,00 mp), CF nr. 348986 – Arad (S = 7.930,00 mp), CF nr. 348860 – Arad (S = 4.000,00 mp), CF nr. 346786 – Arad (S = 4.000,00 mp), CF nr. 348861 – Arad (S = 4.000,00 mp), CF nr. 348859 – Arad (S = 9.948,00 mp), CF nr. 348862 – Arad (S = 3.488,00 mp), CF nr. 348863 – Arad (S = 2.363,00 mp), CF nr. 348821 – Arad (S = 9.960,00 mp), CF nr. 330003 - Arad (S = 14.641,00 mp), parcelele fac parte dintr-o zonă rezidențială unifamilială/plurifamilială, cu POT max = 40%, CUT max = 1,5, cu Regim de înălțime maxim P+2E+Er/M, H max = 12,00 m la cornișă, Zone verzi minim 10%.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent **"MODIFICARE MOBILARE PE PARCELE CU PĂSTRAREA INDICIILOR URBANISTICI ȘI A FUNCȚIUNILOR DIN PUZ APROBAT PRIN H.C.L.M. ARAD NR. 353 DIN 24.06.2019"**, amplasament intravilanul Municipiului ARAD, Județul ARAD, Strada CONSTANTIN TICU DUMITRESCU Nr. 57 și 57/A, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 352407 – Arad, C.F. nr. 357252 – Arad și C.F. nr. 357253 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale plurifamilială, măsurând o suprafață totală de 7.390 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **La Nord:** terenul este delimitat de strada Constatin Ticu Dumitrescu (C.F. nr. 362983 – Arad, C.F. nr. 352446 – Arad și C.F. nr. 351810 - Arad);
- **La Sud:** terenul este delimitat de parcela identificată prin C.F. nr. 352447 – Arad (teren pentru drum, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr. 353 din 24 iunie 2019, menționat mai sus);
- **La Est:** terenul este delimitat de parcelele identificate prin C.F. nr. 352408 – Arad și C.F. nr. 352417 Arad – zonă rezidențială, , reglementată prin PUZ aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr. 353 din 24 iunie 2019;
- **La Vest:** terenul este delimitat de parcelele identificate prin C.F. nr. 352405 – Arad și C.F. nr. 352406 – Arad – zonă rezidențială, reglementată prin PUZ aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr. 353 din 24 iunie 2019.

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 plurifamilială.

Zone funcționale:

ZRp – Zonă locuire plurifamilială

Subzone funcționale:

St – Subzonă tampon între locuire și parcare în cadrul parcelei;

Sp – Subzonă parcări și circulații auto în cadrul parcelei;

Ste – Subzonă tehnico-edilitară.

Funcțiunea dominantă:

Zonă rezidențială plurifamilială

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

Construcții pentru locuințe:

-Construcții de locuințe – maxim 5 construcții, fiecare cu maxim 6 unitati locative (apartamente);

-este permisă conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit, cu acordul vecinilor direct afectați;

-este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit pentru comerț, servicii sau activități de mică capacitate, ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, etc.), cu acordul vecinilor direct afectați;

-spații verzi amenajate în cadrul parcelei;

-amenajări și construcții aferente locuințelor (anexe);

-împrejmuiri;

-platforme colectare deșeuri menajere;

-cu condiția asigurării locurilor de parcare în incintă, în concordanță cu funcțiunile propuse;

alte funcțiuni compatibile.

Utilizări permise cu condiții

-Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile.

-Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni, cuprinzând activități pentru servicii specializate și practica profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 10 ore pe zi (între 8 și 18), de exemplu: cabinete medicale, cabinete de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, etc; cu condiția asigurării locurilor de parcare în incintă, în concordanță cu funcțiunile propuse.

Dotări ale incintelor propuse:

- 1) Spații de protecție și aliniament în incinte;
- 2) Platforme circulației auto și pietonale în incinte, parking-uri;
- 3) Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate(spatii tehnice anexe, statie de pompe si rezervor de incendiu, casa poarta, garduri si imprejmuiri, porti de acces, retele edilitare interioare si retele de utilitati exterioare noi).

Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

- 1) Construcții ce acomodează activități de tip industrial poluante (producție pentru construcții, depozitarea de produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
- 2) Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
- 3) Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
- 4) Funcțiuni de depozitare deșeuri, materiale re folosibile;
- 5) Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- 6) Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- 7) Clădiri de locuit permanente, în afara celor de serviciu;
- 8) Activități industriale sau alte tipuri de activități cu caracter poluant care generează noxe, vibrații, poluare fonică, poluare olfactivă, fum;
- 9) Servicii de tip industrial, producție poluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).
- 10) Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare
- 11) Funcțiuni de depozitare deșeuri;
- 12) Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
- 13) Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119/2014.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40, 00%;
- C.U.T. maxim: 1,50.

Regimul de înălțime maxim propus:

- P+2E+Er/M, H max coamă = 12,00 m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 42153/30.04.2025, care prevede înălțimea maximă a obiectivelor de 12 m, respectiv cota absolută maximă de 123,12 m (111,12 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +12 m înălțimea maximă a construcției).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- La minim 6 m față de limita din Nord;
- La minim 6 m, dar nu mai puțin de $h/2$ față de limita din Sud;
- La 2 m, respectiv 6 m sau $h/2$ față de limita din Est, cu excepția zonei de implantare în dreptul parcelei identificate prin C.F. nr. 352408 – Arad, unde limita laterală este de 2,00 m, pentru construcția în curs de execuție cu AC nr. 59 din 20.01.2022;
- La minim 6 m, dar nu mai puțin de $h/2$ față de limita din Vest.

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.

Vor fi prevăzute spații verzi de minim 25% din suprafața incintei.

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, 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.

- 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafață utilă sub 100 mp;
- 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafață utilă care depășește 100 mp;
- Pentru construcțiile care au mai mult de 3 niveluri supraterrane și un C.U.T. mai mare de 1,6, minim 40% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în demisoluri/subsoluri sau în construcții multietajate dedicate.

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 rutier/pietonal la incinta reglementată se vor realiza din Strada Constantin Ticu Dumitrescu și vor avea o lățime de 6,00 m.

Circulația pietonală de incintă va fi alcătuită din alei cu profil de 1,50 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:

Nu este cazul

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 emitere a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

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

Proprietarul/dezvoltatorul zonei rezidențiale predă 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. 971 din 25.06.2024, 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:

N r. cr t.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1	S.C. Rețele Electrice Banat S.A.	25451764/17.03.2025	25.06.2026
2	Compania de Apă Arad S.A.	34018/20.12.2024	-
3	Delgaz Grid S.A.	214893225/17.12.2024	16.12.2025
4	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	3236/24.02.2025	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1923730/17.01.2025	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1923731/17.01.2025	-
7	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161592/23.12.2024	23.12.2025
8	O.C.P.I. Arad	P.V. 3319/2024	-
9	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	42153/30.04.2025	30.04.2026
1 0	A.N.I.F.	10/16.01.2025	-
1 1	D.S.P. Jud. Arad	577/23.12.2024	-
1 2	Comisia de Sistematizare a Circulației din Mun. Arad	49755, 57003/Z1/ 01.07.2025	-
1 3	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	104925/Z1/15.01.2025	-
1 4	Transgaz S.A.	Eta/108053/23.12.2024	23.12.2025

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 27.05.2025, s-a emis Avizul Tehnic nr. 26/23.07.2025 favorabil.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că documentația de urbanism întrunește condițiile necesare pentru a fi promovată spre analizare, dezbateră și decizie și poate fi aprobată în ședința Consiliului Local.

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		23.07.2025

VIZA JURIDICĂ
Liliana Pașcalău

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
NR.53590/A5/_____

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 – Modificare mobilare pe parcele cu păstrarea indicilor urbanistici și a funcțiunilor din PUZ aprobat cu H.C.L.M. Arad 353/2019

Proprietari/dezvoltatori: SC PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS SRL
Amplasament - municipiul Arad, str.C.T. Dumitrescu CF 352407, CF 357252, CF 357253 Arad
Proiectant general – SC RIF STYLE PROJECT SRL, arh RUR Tiron Andrei, proiect nr. 131/2024
Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef

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

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. nr.63368/2024 și completările depuse cu nr. 69354,70086,78592,83980/2024, 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. și R.L.U. aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 100064/29.11.2024, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 09.12.2024;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 09.12.2024 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 Monimente în perioada 09.12.2024-23.12.2024 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 Monimente, 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 proprietarii imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism, identificate cu CF 313364, CF 352408, CF 352417, CF 352437, CF 352434, CF 352433, CF 352430, CF 352429, CF 352426, CF 352425, CF 352446, RUSCO INTERNATIONAL SRL, SC JCM PROFESSIONAL BUILDINGS SRL, DIRECȚIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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

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

Nu au fost înregistrate sesizări.

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

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
	Sef serviciu	Arh.Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		11.06.2025

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L., cu sediul în Jud. Arad, Mun. Arad, Str. Anton Pann, Nr. 61-63, înregistrată cu nr. 45289 din 16.05.2025, cât şi a completărilor solicitate depuse cu adresa nr. 62435/09.07.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 26 din 23.07.2025

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

**"MODIFICARE MOBILARE PE PARCELE CU PĂSTRAREA INDICILOR
URBANISTICI ŞI A FUNCȚIUNILOR DIN PUZ APROBAT PRIN H.C.L.M. ARAD NR.
353 DIN 24.06.2019", amplasament intravilanul Municipiului ARAD, Județul ARAD, Strada
CONSTANTIN TICU DUMITRESCU Nr. 57 şi 57/A, pe parcelele identificate prin C.F. nr.
352407 – Arad, C.F. nr. 357252 – Arad şi C.F. nr. 357253 – Arad,**

Proprietar/Dezvoltator: S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.

Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.

Proprietar/Dezvoltator: S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.;

Proiectant: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TIRON Andrei, pr. nr. 131/2024.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **La Nord:** terenul este delimitat de strada Constatin Ticu Dumitrescu (C.F. nr. 362983 – Arad, C.F. nr. 352446 – Arad şi C.F. nr. 351810 - Arad);
- **La Sud:** terenul este delimitat de parcela identificată prin C.F. nr. 352447 – Arad (teren pentru drum, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr. 353 din 24 iunie 2019, menționat mai sus);
- **La Est:** terenul este delimitat de parcelele identificate prin C.F. nr. 352408 – Arad şi C.F. nr. 352417 Arad – zonă rezidențială, , reglementată prin PUZ aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr. 353 din 24 iunie 2019;
- **La Vest:** terenul este delimitat de parcelele identificate prin C.F. nr. 352405 – Arad şi C.F. nr. 352406 – Arad – zonă rezidențială, reglementată prin PUZ aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr. 353 din 24 iunie 2019.

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

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea şi rezolvarea problemelor funcționale, tehnice şi estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone rezidențială plurifamilială.

Zone funcționale:

ZRp – Zonă locuire plurifamilială

Subzone funcționale:

St – Subzonă tampon între locuire și parcare în cadrul parcelei;
Sp – Subzonă parări și circulații auto în cadrul parcelei;
Ste – Subzonă tehnico-edilitară.

Funcțiunea dominantă:

Zonă rezidențială plurifamilială

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

Construcții pentru locuințe:

- Construcții de locuințe – maxim 5 construcții, fiecare cu maxim 6 unitati locative (apartamente);
- este permisă conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit, cu acordul vecinilor direct afectați;
- este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit pentru comerț, servicii sau activități de mică capacitate, ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, etc.), cu acordul vecinilor direct afectați;
- spații verzi amenajate în cadrul parcelei;
- amenajări și construcții aferente locuințelor (anexe);
- împrejmuiri;
- platforme colectare deșeuri menajere;
- cu condiția asigurării locurilor de parcare în incintă, în concordanță cu funcțiunile propuse; alte funcțiuni compatibile.

Utilizări permise cu condiții

-Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile.

-Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni, cuprinzând activități pentru servicii specializate și practica profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 10 ore pe zi (între 8 și 18), de exemplu: cabinete medicale, cabinete de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, etc; cu condiția asigurării locurilor de parcare în incintă, în concordanță cu funcțiunile propuse.

Dotări ale incintelor propuse:

- 1) Spații de protecție și aliniament în incinte;
- 2) Platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri;
- 3) Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate(spatii tehnice anexe, statie de pompe si rezervor de incendiu, casa poarta, garduri si imprejmuiri, porti de acces, retele edilitare interioare si retele de utilitati exterioare noi).

Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

- 1)Construcții ce acomodează activități de tip industrial poluante (producție pentru construcții, depozitarea de produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
- 2) Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
- 3) Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
- 4) Funcțiuni de depozitare deșeuri, materiale re folosibile;
- 5) Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- 6) Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- 7) Clădiri de locuit permanente, în afara celor de serviciu;

- 8) Activități industriale sau alte tipuri de activități cu caracter poluant care generează noxe, vibrații, poluare fonică, poluare olfactivă, fum;
- 9) Servicii de tip industrial, producție poluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).
- 10) Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare
- 11) Funcțiuni de depozitare deșeuri;
- 12) Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
- 13) Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119/2014.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40, 00%;
- C.U.T. maxim: 1,50.

Regimul de înălțime maxim propus:

- P+2E+Er/M, H max coamă = 12,00 m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 42153/30.04.2025, care prevede înălțimea maximă a obiectivelor de 12 m, respectiv cota absolută maximă de 123,12 m (111,12 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +12 m înălțimea maximă a construcției).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- La minim 6 m față de limita din Nord;
- La minim 6 m, dar nu mai puțin de h/2 față de limita din Sud;
- La 2 m, respectiv 6 m sau h/2 față de limita din Est, cu excepția zonei de implantare în dreptul parcelei identificate prin C.F. nr. 352408 – Arad, unde limita laterală este de 2,00 m, pentru construcția în curs de execuție cu AC nr. 59 din 20.01.2022;
- La minim 6 m, dar nu mai puțin de h/2 față de limita din Vest.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafata de teren alocata spatiilor verzi va respecta Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572/2022 privind asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad, cât și Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 6.

Vor fi prevăzute spații verzi de minim 25% din suprafața incintei.

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, 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.

- 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafață utilă sub 100 mp;
- 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafață utilă care depășește 100 mp;
- Pentru construcțiile care au mai mult de 3 niveluri supraterane și un C.U.T. mai mare de 1,6, minim 40% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în demisoluri/subsoluri sau în construcții multietajate dedicate.

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 rutier/pietonal la incinta reglementată se vor realiza din Strada Constantin Ticu Dumitrescu și vor avea o lățime de 6,00 m.

Circulația pietonală de incintă va fi alcătuită din alei cu profil de 1,50 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:

Nu este cazul

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

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

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

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

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

Proprietarul/dezvoltatorul zonei rezidențiale predă 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 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.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 27.05.2025 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este 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. 971 din 25.06.2024, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbătei

Consilier,
ing. Laurențiu Florescu

