



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 399
din 28 iulie 2026

privind aprobarea documentației de urbanism

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

„ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:

COMERT, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE”,

Municipiul Arad, Județul Arad, zona Calea Zimandului,

pe parcelele identificate prin C.F. nr. 340151, 340148, 340146, 340142, 340138 – Arad,

Proprietar/Dezvoltator: S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L.

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

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin referatul de aprobare nr. 50787/02.06.2026,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 35026/A5/02.06.2026, 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. 50786/A5/02.06.2026 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. 24/02.06.2026,

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,

Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (21 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: „ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE”, Mun. Arad, Jud. Arad, zona Calea Zimandului, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 340151, 340148, 340146, 340142, 340138 – Arad, măsurând o suprafață totală de 110.100,00 mp, conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.3.) și *2* (cu anexele 2.1.- 2.11.), 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. Încadrarea în teritoriu
- 2.2. Situație existentă – sc. 1:1000
- 2.3. Situație existentă – sc. 1:2000
- 2.4. Studiu cvartal
- 2.5. Reglementări urbanistice – zonificare
- 2.6. Propunere de mobilare
- 2.7. Ilustrare urbanistică
- 2.8. Reglementări urbanistice - secțiuni
- 2.9. Proprietate asupra terenurilor
- 2.10. Plan reglementări edilitare
- 2.11. Plan de situație lucrări rutiere

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. MLS PROIECT ARAD S.R.L.;

2.2. Proiectant general S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 623/17.03.2025;

2.3. Parcelele propuse pentru refuncționalizare în suprafață totală de 110.100,00 mp, sunt proprietăți private identificate prin:

-C.F. nr. 340151 – Arad – teren arabil în intravilan, S = 28.500 mp, proprietar S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L.;

-C.F. nr. 340148 – Arad – teren arabil în intravilan, S = 19.700 mp, proprietar S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L., cu drept de ipotecă Municipiul Arad – Direcția Venituri – Serviciul Urmărire Venituri;

-C.F. nr. 340146 – Arad – curți construcții în intravilan, S = 9.000 mp, proprietar S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L.;

-C.F. nr. 340142 – Arad – teren arabil în intravilan, S = 16.500 mp, proprietar S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L., cu drept de ipotecă Municipiul Arad – Direcția Venituri – Serviciul Urmărire Venituri;

-C.F. nr. 340138 – Arad – teren arabil în intravilan, S = 36.400 mp, proprietar S.C. MLS PROIECT ARAD 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 emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități;

2.6. Dezvoltatorul 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. Dezvoltatorul zonei cu funcțiuni mixte (rezidențială – locuire unifamilială și colectivă, comerț, servicii, învățământ) 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 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 cu funcțiuni mixte (rezidențială – locuire unifamilială și colectivă, comerț, servicii, învățământ), 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. 35026 din 02.06.2026, 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 dezvoltatorul S.C. MLS PROIECT ARAD 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

Liliana WAAS

Contrasemnează pentru legalitate

SECRETAR GENERAL

Marius CLIȚAN

Red./Dact.G.C. /G.C. Verif. C.M.

1 ex. Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente

1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad

1 ex. Dosar ședință ordinară CLMA 28.07.2026

Cod PMA-S4-02

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

P R O I E C T
Nr. 316/3.06.2026

Avizat
SECRETAR GENERAL
Marius CLIȚAN

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

privind aprobarea documentației de urbanism

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

**„ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE: COMERT, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE”,**

Mun. Arad, Jud. Arad, zona Calea Zimandului,

pe parcelele identificate prin C.F. nr. 340151, 340148, 340146, 340142, 340138 – Arad,

Proprietar/Dezvoltator: S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L.

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

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 50787/02.06.2026

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 35026/A5/02.06.2026, 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. 50786/A5/02.06.2026 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. 24/02.06.2026;

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 Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului,

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

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
HOTĂRÂRE

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investiție: „**ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: COMERT, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE**”, Mun. Arad, Jud. Arad, zona **Calea Zimandului**, pe parcelele identificate prin **C.F. nr. 340151, 340148, 340146, 340142, 340138 – Arad**, măsurând o suprafață totală de 110.100,00 mp, conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.3.) și *2* (cu anexele 2.1.- 2.11.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

Anexa 1 – Parte scrisă

- 1.4. Memoriu de prezentare
- 1.5. Regulament local de urbanism
- 1.6. Plan de acțiune

Anexa 2 – Parte desenată

- 2.1. Încadrarea în teritoriu
- 2.2. Situație existentă – sc. 1:1000
- 2.3. Situație existentă – sc. 1:2000
- 2.4. Studiu cvartal
- 2.5. Reglementări urbanistice – zonificare
- 2.6. Propunere de mobilitate
- 2.7. Ilustrare urbanistică
- 2.8. Reglementări urbanistice - secțiuni
- 2.9. Proprietate asupra terenurilor
- 2.10. Plan reglementări edilitare
- 2.11. Plan de situație lucrări rutiere

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. MLS PROIECT ARAD S.R.L.;
- 2.2. Proiectant general S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 623/17.03.2025;
- 2.3. Parcelele propuse pentru refuncționalizare în suprafață totală de 110.100,00 mp, sunt proprietăți private identificate prin:
 - C.F. nr. 340151 – Arad – teren arabil în intravilan, S = 28.500 mp, proprietar S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L.;
 - C.F. nr. 340148 – Arad – teren arabil în intravilan, S = 19.700 mp, proprietar S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L., cu drept de ipotecă Municipiul Arad – Direcția Venituri – Serviciul Urmărire Venituri;
 - C.F. nr. 340146 – Arad – curți construcții în intravilan, S = 9.000 mp, proprietar S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L.;
 - C.F. nr. 340142 – Arad – teren arabil în intravilan, S = 16.500 mp, proprietar S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L., cu drept de ipotecă Municipiul Arad – Direcția Venituri – Serviciul Urmărire Venituri;

-C.F. nr. 340138 – Arad – teren arabil în intravilan, S = 36.400 mp, proprietar S.C. MLS PROIECT ARAD 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 emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități;

2.6. Dezvoltatorul 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. Dezvoltatorul zonei cu funcțiuni mixte (rezidențială – locuire unifamilială și colectivă, comerț, servicii, învățământ) 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 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 cu funcțiuni mixte (rezidențială – locuire unifamilială și colectivă, comerț, servicii, învățământ), 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. 35026 din 02.06.2026, 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 dezvoltatorul S.C. MLS PROIECT ARAD 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.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD**PRIMAR****Nr. 50787/02.06.2026****REFERAT DE APROBARE**

privind aprobarea documentației de urbanism

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

**„ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE: COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE”,****Mun. Arad, Jud. Arad, zona Calea Zimandului,**pe parcelele identificate prin **C.F. nr. 340151, 340148, 340146, 340142, 340138 – Arad,**

Proprietar/Dezvoltator: S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L.

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

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L.
- Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 623/17.03.2025.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. nr. 25370 din 19.03.2026, cât și a completărilor solicitate depuse cu nr. 30905/02.04.2026 și nr. 44853/14.05.2026, de către S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L.;
- raportul de specialitate nr. 50786/A5/02.06.2026 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. 35026/A5/02.06.2026, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;
- avizul tehnic nr. 24/02.06.2026 al Arhitectului-Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1925 din 28.12.2023, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcelele propuse pentru refuncționalizare în suprafață totală de 110.100,00 mp, sunt proprietăți private identificate prin:

- C.F. nr. 340151 – Arad – teren arabil în intravilan, S = 28.500 mp, proprietar S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L.;
- C.F. nr. 340148 – Arad – teren arabil în intravilan, S = 19.700 mp, proprietar S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L., cu drept de ipotecă Municipiul Arad – Direcția Venituri – Serviciul Urmărire Venituri;

-C.F. nr. 340146 – Arad – curți construcții în intravilan, S = 9.000 mp, proprietar S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L.;

-C.F. nr. 340142 – Arad – teren arabil în intravilan, S = 16.500 mp, proprietar S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L., cu drept de ipotecă Municipiul Arad – Direcția Venituri – Serviciul Urmărire Venituri;

-C.F. nr. 340138 – Arad – teren arabil în intravilan, S = 36.400 mp, proprietar S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L.;

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

„ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE”, Mun. Arad, Jud. Arad, zona Calea Zimandului, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 340151, 340148, 340146, 340142, 340138 – Arad, măsurând o suprafață totală de 110.100,00 mp

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent **„ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE”, Mun. Arad, Jud. Arad, zona Calea Zimandului**, pe parcelele identificate prin **C.F. nr. 340151, 340148, 340146, 340142, 340138 – Arad**, se propune reglementarea unei zone cu funcțiuni mixte (rezidențială – locuire unifamilială și colectivă, comerț, servicii, învățământ), măsurând o suprafață totală de 110.100,00 mp.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

ZL1 – Zonă locuințe individuale (izolate, cuplate, înșiruite):

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

ZL2 – Zonă locuințe colective cu regim mic și mediu de înălțime:

- P.O.T. maxim propus 40,00%;
- C.U.T. maxim propus 2,00;

ZM – Zonă mixtă comerț-servicii:

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

ZIS - Zonă învățământ:

- P.O.T. maxim propus 25,00%;
- C.U.T. maxim propus 1,00;

ZV – Zonă spații verzi amenajate, cca 10,8 % din suprafața totală:

- P.O.T. maxim propus 10,00%;
- C.U.T. maxim propus 0,10;

ZCC – Zonă căi de comunicație:

- nu este cazul

Regimul de înălțime maxim propus:

ZL1 – Zonă locuințe individuale (izolate, cuplate, înșiruite):

- regim de înălțime maxim P+1+M, H maxim = 6,00 m;

ZL2 – Zonă locuințe colective cu regim mic și mediu de înălțime:

- regim de înălțime maxim P+3, H maxim = 13,00 m;

ZM – Zonă mixtă comerț-servicii:

- regim de înălțime maxim P+2, H maxim = 10,00 m;

ZIS - Zonă învățământ:

- regim de înălțime maxim P+2, H maxim = 10,00 m;

ZV – Zonă spații verzi amenajate, cca 10,8 % din suprafața totală:

- regim de înălțime maxim P, H maxim = 3,00 m

ZCC – Zonă căi de comunicație:

- nu este cazul

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 1059/11.02.2026.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) **„ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE”, Mun. Arad, Jud. Arad, zona Calea Zimandului, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 340151, 340148, 340146, 340142, 340138 – 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/IG

Cod: PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 50786/A5/02.06.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

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

**„ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE: COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE”,**

Mun. Arad, Jud. Arad, zona Calea Zimandului,

pe parcelele identificate prin **C.F. nr. 340151, 340148, 340146, 340142, 340138 – Arad,**

Proprietar/Dezvoltator: S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L.

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

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L.
- Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 623/17.03.2025.

Încadrarea în localitate

Parcelele propuse spre reglementare sunt situate în partea nord a U.A.T. Municipiul Arad, în intravilan, conform **C.F. nr. 340151, 340148, 340146, 340142, 340138 - Arad**, cu accesul din Calea Zimandului.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare în suprafață totală de 110.100,00 mp, sunt proprietăți private identificate prin:

- C.F. nr. 340151 – Arad – teren arabil în intravilan, S = 28.500 mp, proprietar S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L.;
- C.F. nr. 340148 – Arad – teren arabil în intravilan, S = 19.700 mp, proprietar S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L., cu drept de ipotecă Municipiul Arad – Direcția Venituri – Serviciul Urmărire Venituri;
- C.F. nr. 340146 – Arad – curți construcții în intravilan, S = 9.000 mp, proprietar S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L.;
- C.F. nr. 340142 – Arad – teren arabil în intravilan, S = 16.500 mp, proprietar S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L., cu drept de ipotecă Municipiul Arad – Direcția Venituri – Serviciul Urmărire Venituri;
- C.F. nr. 340138 – Arad – teren arabil în intravilan, S = 36.400 mp, proprietar S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L.;

Situația existentă

În conformitate cu PUG și RLU aprobat cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/2023, parcelele se află în:

- UTR nr. 55: LM – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, P+2+M, subzona LMu55a – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, subzona ISco55 – subzonă construcții comerciale;
- UTR nr. 56: I – zonă unități industriale, subzona ISco56a – subzonă construcții comerciale, subzona ISpr56a – subzonă construcții prestări servicii.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent „**ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE**”, Mun. Arad, Jud. Arad, zona **Calea Zimandului**, pe parcelele identificate prin C.F. nr. **340151, 340148, 340146, 340142, 340138** – Arad, se propune reglementarea unei zone cu funcțiuni mixte (rezidențială – locuire unifamilială și colectivă, comerț, servicii, învățământ), măsurând o suprafață totală de 110.100,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la Nord** – proprietate privată, identificată prin C.F. nr. 340134 - Arad, parcele reglementate prin H.C.L.M. Arad nr. 96 din 30 mai 2008 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „**SPAȚII COMERCIALE CALEA ZIMANDULUI**, Arad, proiect nr. 38019/2008, elaborat de SC PROIECT ARAD SA, beneficiar SC. FGG IMMOBILIEN SRL și H.C.L.M. Arad Nr. 616 din 16 decembrie 2019 privind aprobarea documentației de urbanism Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU): Spații comerciale, Calea Zimandului, municipiul Arad, pe parcelele identificate prin CF nr. 340161 - Arad și CF nr. 340139 – Arad;
- **la Vest** – Calea Zimandului, identificată prin C.F. nr. 356099 – Arad (proprietate Statul Român, drept de administrare Municipiul Arad), teren neproductiv cu cale ferată tramvai, identificat prin C.F. nr. 339665 – Arad (proprietate UAT Arad);
- **la Est** – proprietate privată, identificată prin C.F. nr. 364191, teren arabil, identificat prin C.F. nr. 340152 – Arad (proprietate UAT Arad), drum de exploatare De 1782, identificat prin C.F. nr. 340183 - Arad;
- **la Sud** – proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 340129, 340110 - Arad, teren neproductiv, identificat prin C.F. nr. 339921 – Arad (proprietate Municipiul 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 cu funcțiuni mixte (rezidențială – locuire unifamilială și colectivă, comerț, servicii, învățământ).

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Unități:

Zonă cu funcțiuni mixte (rezidențială – locuire unifamilială și colectivă, comerț, servicii, învățământ)

Subunități:

ZL1 – Zonă locuințe individuale

ZL2 – Zonă locuințe colective regim mic si mediu de înălțime

ZM – Zonă servicii

ZIS – Zonă învățământ

ZV – Zonă spații verzi amenajate

ZCC – Zonă căi de comunicație

În subunitatea ZL1 este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

Utilizări permise:

-Locuințe individuale mici cu maxim P+1+M niveluri;

-Parcaje la sol și subterane;

-Alte tipuri de utilizări compatibile cu funcțiunea dominantă care respectă prevederile Codului civil, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, normele privind protecția mediului, alte normativele tehnice în vigoare a fi specifice obiectivului propus.

Utilizări permise cu condiții:

-Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului imobiliar propus, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona cu funcțiuni mixte sau cu zona rezidențială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole;

-Funcțiuni comerciale și servicii complementare locuirii doar dacă reprezintă un procent minimal (25%) numai pentru funcțiuni compatibile cu activitatea de bază. Se poate admite depășirea procentului de 25% cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD.

Utilizări interzise:

-Depozite en-gros;

-Construcții provizorii de orice natură;

-Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare sau creșterea animalelor pentru subzistență;

-Funcțiuni de depozitare deșeuri;

-Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;

-Activități productive poluante care generează risc tehnologic major (de exemplu: obiective Seveso) sau care reprezintă surse majore de poluare a mediului înconjurător (de exemplu: activități productive în domeniul chimic sau care utilizează în procesul tehnologic substanțe extrem de poluante, supuse unor reglementări / restricții speciale);

-Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și/sau parcelele adiacente;

-Lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea excesivă a apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea naturală a apelor meteorice;

-Cimitire;

-Construcții sau amenajări care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului public sau a terenurilor învecinate, cu excepția celor avizate / autorizate cu respectarea legislației în vigoare.

-Orice construcții incompatibile cu funcțiunea dominantă

În subunitățile ZL2 sunt permise amplasarea următoarelor funcțiuni:

Utilizări permise:

-Locuințe colective mici cu maxim P+3 niveluri;

-Funcțiuni comerciale și servicii complementare locuirii;

-Scururi publice și zone verzi de odihnă și relaxare;

-Parcaje la sol și subterane;

-Alte tipuri de utilizări compatibile cu funcțiunea dominantă care respectă prevederile Codului civil, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, normele privind protecția mediului, alte normativele tehnice în vigoare a fi specifice obiectivului propus.

Utilizări permise cu condiționări:

-Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului imobiliar propus, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona cu funcțiuni mixte sau cu zona rezidențială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.

Utilizări interzise:

-Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;

-Realizarea unor false mansarde sau mansardarea;

-Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;

-Construcții provizorii;

- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- Disponerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Depozitări de materiale refolosibile;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul;
- Stații de betoane;
- Autobaze;
- Stații de întreținere auto;
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Orice construcții incompatibile cu funcțiunea dominantă.

În subunitatea ZM sunt permise amplasarea următoarelor funcțiuni:

Utilizări permise:

- Comerț cu amănuntul;
- Servicii și birouri (sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale etc.);
- Alimentație publică (restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.);
- Parcaje la sol și subterane;
- Spații verzi.

Utilizări permise cu condiționări:

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului propus, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona cu funcțiuni mixte și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole;
- Amenajarea unor noi puncte de acces carosabil sau pietonal;
- Diverse echipamente, ansambluri specifice obiectivului de investiție, stâlpi de racord la rețelele electrice, firme luminoase).

Utilizări interzise:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Disponerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Stații de întreținere auto;
- Curățătorii chimice;
- Depozitări de materiale refolosibile;
- Platforme de precollectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

-Orice construcții incompatibile cu funcțiunea dominantă.

În subunitatea ZIS sunt permise amplasarea următoarelor funcțiuni:

Utilizări permise:

- Învățământ (școală, grădiniță, creșă, after-school);
- Spații verzi amenajate (loc de joacă, zone de relaxare etc.);
- Vegetație înaltă;

Utilizări permise cu condiționări:

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului propus, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona cu funcțiuni mixte și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole;
- Amenajarea unor noi puncte de acces carosabil sau pietonal;
- Diverse echipamente, ansambluri specifice obiectivului de investiție, stâlpi de racord la rețelele electrice, firme luminoase).

Utilizări interzise:

- Locuințe individuale și colective;
- Comerț;
- Servicii și birouri;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Disponerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Stații de întreținere auto;
- Curățătorii chimice;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice construcții incompatibile cu funcțiunea dominantă.

În subunitatea ZV sunt permise amplasarea următoarelor funcțiuni:

Utilizări permise:

- Spații de protecție și aliniament în incinte, accesuri pietonale, carosabile;
- Spații verzi amenajate;
- Vegetație înaltă.

Utilizări permise cu condiționări:

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului propus, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona cu funcțiuni mixte și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole;
- Amenajarea unor noi puncte de acces carosabil sau pietonal;

-Diverse echipamente, ansambluri specifice obiectivului de investiție, stâlpi de racord la rețelele electrice, firme luminoase).

Utilizări interzise:

Orice construcții incompatibile cu funcțiunea dominantă.

În subunitatea ZCC sunt permise amplasarea următoarelor funcțiuni:

Utilizări permise:

- Spații de protecție și aliniament în incinte, accesuri pietonale, carosabile.
- Spații verzi amenajate;
- Vegetație de aliniament.

Utilizări permise cu condiționări:

-Instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului propus, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona cu funcțiuni mixte și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole;

-Amenajarea unor noi puncte de acces carosabil sau pietonal;

-Diverse echipamente, ansambluri specifice obiectivului de investiție, stâlpi de racord la rețelele electrice, firme luminoase).

Utilizări interzise:

-Orice construcții incompatibile cu funcțiunea dominantă.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

ZL1 – Zonă locuințe individuale (izolate, cuplate, înșiruite):

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

ZL2 – Zonă locuințe colective cu regim mic și mediu de înălțime:

- P.O.T. maxim propus 40,00%;
- C.U.T. maxim propus 2,00;

ZM – Zonă mixtă comerț-servicii:

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

ZIS - Zonă învățământ:

- P.O.T. maxim propus 25,00%;
- C.U.T. maxim propus 1,00;

ZV – Zonă spații verzi amenajate, cca 10,8 % din suprafața totală:

- P.O.T. maxim propus 10,00%;
- C.U.T. maxim propus 0,10;

ZCC – Zonă căi de comunicație:

- nu este cazul

Regimul de înălțime maxim propus:

ZL1 – Zonă locuințe individuale (izolate, cuplate, înșiruite):

- regim de înălțime maxim P+1+M, H maxim = 6,00 m;

ZL2 – Zonă locuințe colective cu regim mic și mediu de înălțime:

- regim de înălțime maxim P+3, H maxim = 13,00 m;

ZM – Zonă mixtă comerț-servicii:

- regim de înălțime maxim P+2, H maxim = 10,00 m;

ZIS - Zonă învățământ:

- regim de înălțime maxim P+2, H maxim = 10,00 m;

ZV – Zonă spații verzi amenajate, cca 10,8 % din suprafața totală:

- regim de înălțime maxim P, H maxim = 3,00 m

ZCC – Zonă căi de comunicație:

- nu este cazul

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 1059/11.02.2026.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

ZL1 – Zonă locuințe individuale

- Retragera față de aliniament minim 5,00 metri;
- Retragerile față de limitele laterale sunt 0,00 m pentru locuințele individuale înșiruite alipite pe limitele laterale, și de minim 3,00 m față de limita laterală a lotului pentru locuințele individuale înșiruite situate pe colț și locuințele individuale cuplate;
- Retragerile față de limitele laterale sunt 3,00 m pentru locuințele individuale izolate;
- Retragera față de limita posterioară este de minim 5,00 metri față de limitele loturilor.

ZL2 – Zonă locuințe colective regim mic și mediu de înălțime

- Construcțiile propuse vor fi dispuse pe limita edificabilului, retragere 0,00 m;

ZM – Zonă mixtă – comerț și servicii

- La S – Retragera față de aliniament este minim 5,00 m;
- La V și E – Retragerile față de limitele laterale sunt de minim 3,00 m față de limita lotului;
- La N – Retragera față de limita posterioară este de minim 14,50 m față de limita lotului.

ZIS – Zonă învățământ

- La S – Retragera față de aliniament este minim 5,00 m;
- La V și E – Retragerile față de limitele laterale sunt de minim 10,00 m față de limita lotului;
- La N – Retragera față de limita posterioară este de minim 31,00 m față de limita lotului;

ZV – Zonă spații verzi amenajate: Nu este cazul.

ZCC – Zonă căi de comunicație: Nu este cazul.

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, astfel:

-ZL1 – zonă locuințe individuale: minim 45% din suprafață;

- ZL2 – zonă locuințe colective regim mic și mediu de înălțime: minim 35% din suprafață;
- ZM – zonă servicii: minim 35% din suprafață;
- ZIS – zona învățământ: minim 65% din suprafață;
- ZV – zonă spații verzi amenajate: minim 80% din suprafață;
- ZCC – zonă căi de comunicație - spații verzi de aliniament: minim 16% din suprafață.

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.

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 către zona reglementată se va realiza prin două puncte:

- un **acces principal** dinspre est, dinspre **Calea Zimandului**;
- un **acces secundar** dinspre vest, prin intermediul **drumului de exploatare** existent.

Accesul principal va fi realizat prin racordarea directă la **sensul giratoriu propus** pe Calea Zimandului.

În cadrul organizării circulației rutiere, în **sensul giratoriu propus** pe Calea Zimandului, s-a preluat condiția din Avizul Comisiei de Sistematizare a Circulației din Municipiul Arad nr. 19060/Z1/17.03.2026, de prelungire a marcajului rutier „linie continuă” de la insulele propuse pentru separarea traficului rutier, până la capetele străzilor Aviator Bojan Alexandru și Iulius.

În completare, se propune realizarea unei rețele de **străzi private de incintă**, care să asigure o accesibilitate adecvată și eficientă către toate parcelele din interiorul ansamblului. Aceste străzi vor fi conectate direct la sensul giratoriu propus pe **DN79/ Calea Zimandului**, asigurând astfel legătura cu infrastructura rutieră majoră.

Pentru dimensionarea corespunzătoare a tramei stradale și pentru facilitarea accesului în interiorul zonei reglementate, se propune **reconfigurarea drumului de exploatare** situat în partea vestică a amplasamentului. Această intervenție presupune afectarea unor terenuri adiacente drumului, inclusiv a unei suprafețe de **477 mp** aparținând terenului generat de documentație.

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 dezvoltatorului, 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 parcelarea terenului, conform documentației;

Este permisă dezmembrarea suprafețelor de teren afectate de obiective de utilitate publică;
Se propune parcelarea terenului conform prezentei documentații de urbanism.

ZL1 – Zonă locuințe individuale

- regim de construire înșiruit: suprafața minimă a parcelei 200 mp, front minim 8 m;
- regim de construire cuplat: suprafața minimă a parcelei 300 mp, front minim 12 m;
- regim de construire izolat: suprafața minimă a parcelei 350 mp, front minim 12 m;

ZL2 – Zonă locuințe colective regim mic si mediu de înălțime

- se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 1000 mp și un front la stradă de minim 20,00 metri;

ZM – Zonă mixtă – comerț și servicii

- se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 1000 mp și un front la stradă de minim 20,00 metri;

ZIS – Zonă învățământ

- se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 1000 mp și un front la stradă de minim 20,00 metri;

ZV – Zonă verde

- în conformitate cu studiile de specialitate avizate conform legii;

ZCC – Zonă căi de comunicație

- 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 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 emitere 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 mixte (rezidențială – locuire unifamilială și colectivă, comerț, servicii, învățământ), predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona cu funcțiuni mixte (rezidențială – locuire unifamilială și colectivă, comerț, servicii, învățământ), 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 cu funcțiuni mixte (rezidențială – locuire unifamilială și colectivă, comerț, servicii, învățământ), urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 1925 din 28.12.2023, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

N r. cr t.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1	S.C. Rețele Electrice ROMANIA S.A.	27424434/06.11.2025	28.12.2025
2	Compania de Apă Arad S.A.	18351/04.08.2025	-
3	Delgaz Grid S.A.	215101684/29.07.2025	28.12.2025
4	Agenția Națională pentru Mediu și Arii Protejate	19670/23.10.2025	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1123359/29.09.2025	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1123360/29.09.2025	-
7	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Biroul Rutier	291005/24.09.2025	24.09.2026
8	O.C.P.I. Arad	P.V. 627/2026	-
9	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	1059/11.02.2026	11.02.2027
10	D.S.P. Jud. Arad	481/04.09.2025	-
11	Comisia de Sistematizare a Circulației din Mun. Arad	19060/Z1/17.03.2026	-
12	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	76997/Z1/12.09.2025	-
13	Orange Romania S.A. S.C. PROTELCO S.A.	AFO0775658/33979/ 31367/23.09.2025	23.09.2026
14	TRANSGAZ S.A.	ETA 70580/20.08.2025	-
15	ANIF	189/10.09.2025	-
16	S.C. C.T.P. S.A. Arad	291/20.08.2025	28.12.2025
17	Acordul ipotecarului Municipiul Arad – Direcția Venituri – Serviciul Urmărire Venituri notat în C.F. nr. 340148, 340142 – Arad	201151/02.04.2026	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 25.03.2026, s-a emis Avizul Tehnic nr. 24/02.06.2026 favorabil.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că documentația de urbanism întrunește condițiile necesare pentru a fi promovată spre analizare, dezbatere 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 Gligor		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		02.06.2026

JURIDICĂ

Liliana Pașcalău

VIZĂ

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L., cu sediul în Mun. BUCUREȘTI, Sectorul 1, Strada CLOPOTARII VECHI, Nr. 18, DEMISOL, CAMERA 4, înregistrată cu nr. 25370 din 19.03.2026, cât și a completărilor solicitate depuse cu nr. 30905/02.04.2026 și nr. 44853/14.05.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 24 din 02.06.2026

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

**„ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE: COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE”,**

Mun. Arad, Jud. Arad, zona Calea Zimandului,

pe parcelele identificate prin C.F. nr. 340151, 340148, 340146, 340142, 340138 – Arad,

Proprietar/Dezvoltator: S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L.

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

Proprietar/Dezvoltator: S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L.;

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

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 623/17.03.2025.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la Nord** – proprietate privată, identificată prin C.F. nr. 340134 - Arad, parcele reglementate prin H.C.L.M. Arad nr. 96 din 30 mai 2008 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „SPAȚII COMERCIALE CALEA ZIMANDULUI, Arad, proiect nr. 38019/2008, elaborat de SC PROIECT ARAD SA, beneficiar SC. FGG IMMOBILIEN SRL și H.C.L.M. Arad Nr. 616 din 16 decembrie 2019 privind aprobarea documentației de urbanism Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU): Spații comerciale, Calea Zimandului, municipiul Arad, pe parcelele identificate prin CF nr. 340161 - Arad și CF nr. 340139 – Arad;
- **la Vest** – Calea Zimandului, identificată prin C.F. nr. 356099 – Arad (proprietate Statul Român, drept de administrare Municipiul Arad), teren neproductiv cu cale ferată tramvai, identificat prin C.F. nr. 339665 – Arad (proprietate UAT Arad);
- **la Est** – proprietate privată, identificată prin C.F. nr. 364191, teren arabil, identificat prin C.F. nr. 340152 – Arad (proprietate UAT Arad), drum de exploatare De 1782, identificat prin C.F. nr. 340183 - Arad;
- **la Sud** – proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 340129, 340110 - Arad, teren neproductiv, identificat prin C.F. nr. 339921 – Arad (proprietate Municipiul 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 cu funcțiuni mixte (rezidențială – locuire unifamilială și colectivă, comerț, servicii, învățământ).

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Unități:

Zonă cu funcțiuni mixte (rezidențială – locuire unifamilială și colectivă, comerț, servicii, învățământ)

Subunități:

ZL1 – Zonă locuințe individuale

ZL2 – Zonă locuințe colective regim mic și mediu de înălțime

ZM – Zonă servicii

ZIS – Zonă învățământ

ZV – Zonă spații verzi amenajate

ZCC – Zonă căi de comunicație

În subunitatea ZL1 este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

Utilizări permise:

- Locuințe individuale mici cu maxim P+1+M niveluri;
- Parcaje la sol și subterane;
- Alte tipuri de utilizări compatibile cu funcțiunea dominantă care respectă prevederile Codului civil, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, normele privind protecția mediului, alte normativele tehnice în vigoare a fi specifice obiectivului propus.

Utilizări permise cu condiții:

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului imobiliar propus, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona cu funcțiuni mixte sau cu zona rezidențială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole;
- Funcțiuni comerciale și servicii complementare locuirii doar dacă reprezintă un procent minimal (25%) numai pentru funcțiuni compatibile cu activitatea de bază. Se poate admite depășirea procentului de 25% cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD.

Utilizări interzise:

- Depozite en-gros;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare sau creșterea animalelor pentru subzistență;
- Funcțiuni de depozitare deșeuri;
- Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
- Activități productive poluante care generează risc tehnologic major (de exemplu: obiective Seveso) sau care reprezintă surse majore de poluare a mediului înconjurător (de exemplu: activități productive în domeniul chimic sau care utilizează în procesul tehnologic substanțe extrem de poluante, supuse unor reglementări / restricții speciale);
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și/sau parcelele adiacente;
- Lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea excesivă a apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea naturală a apelor meteorice;
- Cimitire;
- Construcții sau amenajări care să greveze asupra integrității și funcționalității spațiului public sau a terenurilor învecinate, cu excepția celor avizate / autorizate cu respectarea legislației în vigoare.
- Orice construcții incompatibile cu funcțiunea dominantă.

În subunitățile ZL2 sunt permise amplasarea următoarelor funcțiuni:

Utilizări permise:

- Locuințe colective mici cu maxim P+3 niveluri;
- Funcțiuni comerciale și servicii complementare locuirii;
- Scuraruri publice și zone verzi de odihnă și relaxare;
- Parcaje la sol și subterane;
- Alte tipuri de utilizări compatibile cu funcțiunea dominantă care respectă prevederile Codului civil, normele privind sănătatea populației, normele privind securitatea la incendiu, normele privind protecția mediului, alte normativele tehnice în vigoare a fi specifice obiectivului propus.

Utilizări permise cu condiționări:

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului imobiliar propus, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona cu funcțiuni mixte sau cu zona rezidențială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.

Utilizări interzise:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
- Realizarea unor false mansarde sau mansardarea;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Construcții provizorii;
- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame;
- Disponerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Depozitări de materiale refolosibile;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul;
- Stații de betoane;
- Autobaze;
- Stații de întreținere auto;
- Spălătorii chimice;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Orice construcții incompatibile cu funcțiunea dominantă.

În subunitatea ZM sunt permise amplasarea următoarelor funcțiuni:

Utilizări permise:

- Comerț cu amănuntul;
- Servicii și birouri (sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale etc.);
- Alimentație publică (restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.);
- Parcaje la sol și subterane;
- Spații verzi.

Utilizări permise cu condiționări:

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului propus, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă

incompatibile cu zona cu funcțiuni mixte și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole;

- Amenajarea unor noi puncte de acces carosabil sau pietonal;
- Diverse echipamente, ansambluri specifice obiectivului de investiție, stâlpi de racord la rețelele electrice, firme luminoase).

Utilizări interzise:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Disponerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Stații de întreținere auto;
- Curățătorii chimice;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități care utilizează pentru depozitare și producție;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- Orice construcții incompatibile cu funcțiunea dominantă.

În subunitatea ZIS sunt permise amplasarea următoarelor funcțiuni:

Utilizări permise:

- Învățământ (școală, grădiniță, creșă, after-school);
- Spații verzi amenajate (loc de joacă, zone de relaxare etc.);
- Vegetație înaltă.

Utilizări permise cu condiționări:

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului propus, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona cu funcțiuni mixte și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole;
- Amenajarea unor noi puncte de acces carosabil sau pietonal;
- Diverse echipamente, ansambluri specifice obiectivului de investiție, stâlpi de racord la rețelele electrice, firme luminoase).

Utilizări interzise:

- Locuințe individuale și colective;
- Comerț;
- Servicii și birouri;
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Construcții provizorii de orice natură;
- Disponerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- Depozitare en-gros;
- Stații de întreținere auto;
- Curățătorii chimice;
- Depozități de materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

- Activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice construcții incompatibile cu funcțiunea dominantă.

În subunitatea ZV sunt permise amplasarea următoarelor funcțiuni:

Utilizări permise:

- Spații de protecție și aliniament în incinte, accesuri pietonale, carosabile;
- Spații verzi amenajate;
- Vegetație înaltă.

Utilizări permise cu condiționări:

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului propus, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona cu funcțiuni mixte și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole;
- Amenajarea unor noi puncte de acces carosabil sau pietonal;
- Diverse echipamente, ansambluri specifice obiectivului de investiție, stâlpi de racord la rețelele electrice, firme luminoase).

Utilizări interzise:

Orice construcții incompatibile cu funcțiunea dominantă.

În subunitatea ZCC sunt permise amplasarea următoarelor funcțiuni:

Utilizări permise:

- Spații de protecție și aliniament în incinte, accesuri pietonale, carosabile.
- Spații verzi amenajate;
- Vegetație de aliniament.

Utilizări permise cu condiționări:

- Instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului propus, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona cu funcțiuni mixte și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole;
- Amenajarea unor noi puncte de acces carosabil sau pietonal;
- Diverse echipamente, ansambluri specifice obiectivului de investiție, stâlpi de racord la rețelele electrice, firme luminoase).

Utilizări interzise:

- Orice construcții incompatibile cu funcțiunea dominantă.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

ZL1 – Zonă locuințe individuale (izolate, cuplate, înșiruite):

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

ZL2 – Zonă locuințe colective cu regim mic și mediu de înălțime:

- P.O.T. maxim propus 40,00%;
- C.U.T. maxim propus 2,00;

ZM – Zonă mixtă comerț-servicii:

- P.O.T. maxim propus 35,00%;

- C.U.T. maxim 1,00;

ZIS - Zonă învățământ:

- P.O.T. maxim propus 25,00%;

- C.U.T. maxim propus 1,00;

ZV – Zonă spații verzi amenajate, cca 10,8 % din suprafața totală:

- P.O.T. maxim propus 10,00%;

- C.U.T. maxim propus 0,10;

ZCC – Zonă căi de comunicație:

- nu este cazul

Regimul de înălțime maxim propus:

ZL1 – Zonă locuințe individuale (izolate, cuplate, înșiruite):

- regim de înălțime maxim P+1+M, H maxim = 6,00 m;

ZL2 – Zonă locuințe colective cu regim mic și mediu de înălțime:

- regim de înălțime maxim P+3, H maxim = 13,00 m;

ZM – Zonă mixtă comerț-servicii:

- regim de înălțime maxim P+2, H maxim = 10,00 m;

ZIS - Zonă învățământ:

- regim de înălțime maxim P+2, H maxim = 10,00 m;

ZV – Zonă spații verzi amenajate, cca 10,8 % din suprafața totală:

- regim de înălțime maxim P, H maxim = 3,00 m

ZCC – Zonă căi de comunicație:

- nu este cazul

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 1059/11.02.2026.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

ZL1 – Zonă locuințe individuale

- Retragerea față de aliniament minim 5,00 metri;
- Retragerile față de limitele laterale sunt 0,00 m pentru locuințele individuale înșiruite alipite pe limitele laterale, și de minim 3,00 m față de limita laterală a lotului pentru locuințele individuale înșiruite situate pe colț și locuințele individuale cuplate;
- Retragerile față de limitele laterale sunt 3,00 m pentru locuințele individuale izolate;
- Retragerea față de limita posterioară este de minim 5,00 metri față de limitele loturilor.

ZL2 – Zonă locuințe colective regim mic și mediu de înălțime

- Construcțiile propuse vor fi dispuse pe limita edificabilului, retragere 0,00 m;

ZM – Zonă mixtă – comerț și servicii

- La S – Retragerea față de la aliniament este minim 5,00 m;
- La V și E – Retragerile față de limitele laterale sunt de minim 3,00 m față de limita lotului;
- La N – Retragere față de limita posterioară este de minim 14,50 m față de limita lotului.

ZIS – Zonă învățământ

- La S – Retragera față de la aliniament este minim 5,00 m;
- La V și E – Retragerile față de limitele laterale sunt de minim 10,00 m față de limita lotului;
- La N – Retragera față de limita posterioară este de minim 31,00 m față de limita lotului;

ZV – Zonă spații verzi amenajate: Nu este cazul.

ZCC – Zonă căi de comunicație: Nu este cazul.

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, astfel:

- ZL1 – zonă locuințe individuale: minim 45% din suprafață;
- ZL2 – zonă locuințe colective regim mic și mediu de înălțime: minim 35% din suprafață;
- ZM – zonă servicii: minim 35% din suprafață;
- ZIS – zonă învățământ: minim 65% din suprafață;
- ZV – zonă spații verzi amenajate: minim 80% din suprafață;
- ZCC – zonă căi de comunicație - spații verzi de aliniament: minim 16% din suprafață.

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.

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 către zona reglementată se va realiza prin două puncte:

- un **acces principal** dinspre est, dinspre **Calea Zimandului**;
- un **acces secundar** dinspre vest, prin intermediul **drumului de exploatare** existent.

Accesul principal va fi realizat prin racordarea directă la **sensul giratoriu propus** pe Calea Zimandului.

În cadrul organizării circulației rutiere, în **sensul giratoriu propus** pe Calea Zimandului, s-a preluat condiția din Avizul Comisiei de Sistematizare a Circulației din Municipiul Arad nr. 19060/ZI/17.03.2026, de prelungire a marcajului rutier „linie continuă” de la insulele propuse pentru separarea traficului rutier, până la capetele străzilor Aviator Bojan Alexandru și Iulius.

În completare, se propune realizarea unei rețele de **străzi private de incintă**, care să asigure o accesibilitate adecvată și eficiență către toate parcelele din interiorul ansamblului. Aceste străzi vor fi conectate direct la sensul giratoriu propus pe **DN79/ Calea Zimandului**, asigurând astfel legătura cu infrastructura rutieră majoră.

Pentru dimensionarea corespunzătoare a tramei stradale și pentru facilitarea accesului în interiorul zonei reglementate, se propune **reconfigurarea drumului de exploatare** situat în partea vestică a amplasamentului. Această intervenție presupune afectarea unor terenuri adiacente drumului, inclusiv a unei suprafețe de **477 mp** aparținând terenului generat de documentație.

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 dezvoltatorului, 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 parcelarea terenului din documentație;

Este permisă dezmembrarea suprafețelor de teren afectate de obiective de utilitate publică;

Se propune parcelarea terenului conform prezentei documentații de urbanism.

ZL1 – Zonă locuințe individuale

-regim de construire înșiruit: suprafața minimă a parcelei 200 mp, front minim 8 m;

-regim de construire cuplat: suprafața minimă a parcelei 300 mp, front minim 12 m;

-regim de construire izolat: suprafața minimă a parcelei 350 mp, front minim 12 m.

ZL2 – Zonă locuințe colective regim mic și mediu de înălțime

-se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 1000 mp și un front la stradă de minim 20,00 metri;

ZM – Zonă mixtă – comerț și servicii

-se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 1000 mp și un front la stradă de minim 20,00 metri;

ZIS – Zonă învățământ

-se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 1000 mp și un front la stradă de minim 20,00 metri;

ZV – Zonă verde

-în conformitate cu studiile de specialitate avizate conform legii;

ZCC – Zonă căi de comunicație

-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 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 emitere 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 mixte (rezidențială – locuire unifamilială și colectivă, comerț, servicii, învățământ), predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona cu funcțiuni mixte (rezidențială – locuire unifamilială și colectivă, comerț, servicii, învățământ), 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 cu funcțiuni mixte (rezidențială – locuire unifamilială și colectivă, comerț, servicii, învățământ), urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 24.03.2026 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. 1925 din 28.12.2023, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Director Executiv,
arh. Ioana Gligor

Consilier,

ing. Laurențiu Florescu

PMA-A5-14

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
NR.35026/A5/02.06.2026

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 – Zonă cu funcțiuni mixte:
Zonă rezidențială și funcțiuni complementare: comerț, servicii și spații administrative

Dezvoltator: **SC MLS PROIECT ARAD SRL**

Amplasament: municipiul Arad, CF 340151, CF 340148, CF 340146, CF 340142, CF 340138 Arad

Proiectant general – SC PRO ARHITECTURA SRL, arh RUR Gh. Seculici, proiect nr. 623/2025

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. 9259/04.02.2025 și completările depuse nr. 35679/15.04.2025, 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 **19.05.2025**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **19.05.2025** pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **19.05.2025-28.05.2025** și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 61305/04.07.2025, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 23.07.2025;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 23.07.2025 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente în perioada 23.07.2025-06.08.2025 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

Au fost trimise 26 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 zona studiată a documentației de urbanism și 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 :

Prin adresa nr.70964/05.08.2025 proprietarii învecinați, ne transmit următoarele: "Pentru imobilul nostru a fost emis Certificatul de urbanism nr.1123/15.07.2025, în vederea elaborării unui Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism, ce vizează realizarea unui ansamblu cu funcțiuni mixte: locuințe colective și individuale, servicii, comerț, accese pietonale și auto, precum și amenajarea accesului rutier la ansamblu. Documentația se află în prezent în curs de elaborare.

În acest context, solicităm respectuos ca soluțiile de circulație propuse în documentația PUZ vecină să țină cont de necesitatea integrării accesului rutier la ansamblul nostru, prin intermediul sensului giratoriu prevăzut în planul de consultare.

Această solicitare este justificată din punct de vedere urbanistic și funcțional, întrucât:

- Proprietatea noastră este vecina directă cu terenurile supuse reglementării prin PUZ
- Sensul giratoriu planificat are un rol strategic în organizarea traficului din zona și ar putea deservi eficient ambele dezvoltări
- Includerea accesului nostru în aceasta soluție comună ar contribui la o circulație sigură, coerentă și sustenabilă, evitând accesuri individuale necorelate."

Solicitarea a fost transmisă la data de 08.08.2025, inițiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.81726/09.09.2025 inițiatorul și elaboratorul documentației au transmis planul de lucrări rutiere și documentația de urbanism revizuită conform solicitărilor.

În perioada 15.09.2025-29.09.2025 s-a desfășurat procedura de informare și consultare a populației pentru varianta revizuită iar la data de 12.09.2025 au fost notificați contestatarii cu privire la posibilitatea de consultare a acesteia.

Până la aceasta data nu au fost înregistrate alte sesizări.

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

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
	Director executiv	Arh.Ioana Gligor		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		02.06.2026

A.G/A.G, 2ex/dos.et.III