



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 520

din 15 septembrie 2026

privind aprobarea documentației de urbanism

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

„ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE
PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCESURI”,

amplasament – Intravilanul Municipiului Arad, Strada Andrei Șaguna, Nr. 81-85, pe parcelele identificate
prin C.F. nr. 316941, 328553 – Arad,

Proprietari/Dezvoltatori: S.C. MARIO IMO INVEST S.R.L. și S.C. MIRO HOUSE 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. 37675/24.04.2026,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 29089/A5/24.04.2026 elaborat în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 37673/A5/24.04.2026 al Arhitectului – Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Văzând Avizul tehnic al Arhitectului – Șef nr. 21/24.04.2026,

Examinând adresa unei persoane juridice, înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 66356/20.07.2026, adresa nr. ad. 56884/A5/23.06.2026 și adresa Comisiei de Sistemizare nr. ad. 60320/Z1/17.07.2026,

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,

Luând în considerare adoptarea cu 18 voturi pentru și 1 abținere (19 consilieri prezenți din totalul de 21),

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

H O T Ă R Ă R E

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investiție: „ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCESURI”, amplasament – Intravilanul Municipiului Arad, Strada Andrei Șaguna, Nr. 81-85, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 316941, 328553 – Arad, măsurând o suprafață totală de 5.801,00 mp, conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.3.) și *2* (cu anexele 2.1.- 2.8.), 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. Plan de încadrare
- 2.2. Plan situație existentă
- 2.3. Reglementări urbanistice – zonificare
- 2.4. Reglementări urbanistice – sugestie mobiliare
- 2.5. Plan reglementări edilitare
- 2.6. Proprietate asupra terenurilor
- 2.7. Ilustrații urbanistice
- 2.8. 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. Proprietari/Dezvoltatori: S.C. MARIO IMO INVEST S.R.L. și S.C. MIRO HOUSE 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. 621/2025;

2.3. Parcelele propuse pentru refuncționalizare în suprafață totală de 5.801,00 mp, sunt proprietăți private identificate prin:

-C.F. nr. 316941 – Arad – curți construcții în intravilan, S = 3.240,00 mp, proprietari S.C. MARIO IMO INVEST S.R.L. și S.C. MIRO HOUSE S.R.L., cu drept de ipotecă S.C. SINAIA IMOBILI S.R.L.;

-C.F. nr. 328553 – Arad – curți construcții în intravilan, S = 2.561,00 mp, proprietari S.C. MARIO IMO INVEST S.R.L. și S.C. MIRO HOUSE S.R.L., cu drept de ipotecă S.C. SINAIA IMOBILI 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;

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. 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;

2.7. Dezvoltatorii zonei servicii și comerț predau 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 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 servicii și comerț, 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. 29089 din 24.04.2026, conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art. 5 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către dezvoltatorii S.C. MARIO IMO INVEST S.R.L. și S.C. MIRO HOUSE S.R.L. și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

Art. 6 Prezenta hotărâre se comunică prin grija Arhitectului-Şef – 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

Daniela-Arieta SĂBĂU

Contrasemnează pentru legalitate

SECRETAR GENERAL

Marius CLIȚAN

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

P R O I E C T
Nr. 239/27.04.2026

Avizat
SECRETAR GENERAL
Marius CLIȚAN

Ediția 1 Revizia 1 din 21.07.2026

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 SERVICII ȘI COMERȚ CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI
MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCESURI”,**
amplasament – Intravilanul Municipiului Arad, Strada Andrei Șaguna, Nr. 81-85, pe parcelele
identificate prin C.F. nr. 316941, 328553 – Arad,
Proprietari/Dezvoltatori: S.C. MARIO IMO INVEST S.R.L. și S.C. MIRO HOUSE 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. 37675/24.04.2026,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 29089/A5/24.04.2026 elaborat în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 37673/A5/24.04.2026 al Arhitectului – Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Văzând Avizul tehnic al Arhitectului – Șef nr. 21/24.04.2026,

Examinând adresa unei persoane juridice, înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 66356/20.07.2026, adresa nr. ad. 56884/A5/23.06.2026 și adresa Comisiei de Sistematizare nr. ad. 60320/Z1/17.07.2026,

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 SERVICII ȘI COMERȚ CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCESURI**”, amplasament – Intravilanul Municipiului Arad, Strada Andrei Șaguna, Nr. 81-85, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 316941, 328553 – Arad, măsurând o suprafață totală de 5.801,00 mp, conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.3.) și *2* (cu anexele 2.1.- 2.8.), 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. Plan de încadrare
- 2.2. Plan situație existentă
- 2.3. Reglementări urbanistice – zonificare
- 2.4. Reglementări urbanistice – sugestie mobilare
- 2.5. Plan reglementări edilitare
- 2.6. Proprietate asupra terenurilor
- 2.7. Ilustrații urbanistice
- 2.8. 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. Proprietari/Dezvoltatori: S.C. MARIO IMO INVEST S.R.L. și S.C. MIRO HOUSE 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. 621/2025;

2.3. Parcelele propuse pentru refuncționalizare în suprafață totală de 5.801,00 mp, sunt proprietăți private identificate prin:

-C.F. nr. 316941 – Arad – curți construcții în intravilan, S = 3.240,00 mp, proprietari S.C. MARIO IMO INVEST S.R.L. și S.C. MIRO HOUSE S.R.L., cu drept de ipotecă S.C. SINAIA IMOBILI S.R.L.;

-C.F. nr. 328553 – Arad – curți construcții în intravilan, S = 2.561,00 mp, proprietari S.C. MARIO IMO INVEST S.R.L. și S.C. MIRO HOUSE S.R.L., cu drept de ipotecă S.C. SINAIA IMOBILI 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;

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

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

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

2.8. Pe cheltuiala dezvoltatorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone servicii și comerț, 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. 29089 din 24.04.2026, conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Art. 5 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către dezvoltatorii S.C. MARIO IMO INVEST S.R.L. și S.C. MIRO HOUSE 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:
**„ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI
MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCESURI”,**
amplasament – Intravilanul Municipiului Arad, Strada Andrei Șaguna, Nr. 81-85, pe parcelele
identificate prin C.F. nr. 316941, 328553 – Arad,
Proprietari/Dezvoltatori: S.C. MARIO IMO INVEST S.R.L. și S.C. MIRO HOUSE S.R.L.
Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: S.C. MARIO IMO INVEST S.R.L. și S.C. MIRO HOUSE S.R.L.
- Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 621/2025.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 15667 din 23.02.2026, cât și a completărilor solicitate depuse cu nr. 24795/18.03.2026, nr. 25372/19.03.2026, nr. 28581/30.03.2026 și nr. 36998/23.04.2026, de către S.C. MARIO IMO INVEST S.R.L. și S.C. MIRO HOUSE S.R.L.;
- raportul de specialitate nr. 37673/A5/24.04.2026 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr. 29089/A5/24.04.2026, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;
- avizul tehnic nr. 21/24.04.2026 al Arhitectului-Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 346 din 06.03.2026, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcelele propuse pentru refuncționalizare în suprafață totală de 5.801,00 mp, sunt proprietăți private identificate prin:

- C.F. nr. 316941 – Arad – curți construcții în intravilan, S = 3.240,00 mp, proprietari S.C. MARIO IMO INVEST S.R.L. și S.C. MIRO HOUSE S.R.L., cu drept de ipotecă S.C. SINAIA IMOBILI S.R.L.;
- C.F. nr. 328553 – Arad – curți construcții în intravilan, S = 2.561,00 mp, proprietari S.C. MARIO IMO INVEST S.R.L. și S.C. MIRO HOUSE S.R.L., cu drept de ipotecă S.C. SINAIA IMOBILI S.R.L.;

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

-, „ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCESURI”, amplasament – Intravilanul Municipiului Arad, Strada Andrei Șaguna, Nr. 81-85, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 316941, 328553 – Arad, măsurând o suprafață totală de 5.801,00 mp.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent **„ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCESURI”,** amplasament – Intravilanul Municipiului Arad, Strada Andrei Șaguna, Nr. 81-85, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 316941, 328553 – Arad, se propune reglementarea unei zone servicii și comerț, măsurând o suprafață totală de 5.801,00 mp.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

- P.O.T. maxim: 50, 00%;
- C.U.T. maxim: 0,5.

Regimul de înălțime maxim propus:

- S+P, H max = 15,00 m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 41195/13.01.2026, care prevede înălțimea maximă a obiectivului de 15,00 m, respectiv cota absolută maximă de 124,12 m (109,12 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +15,00 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.) **„ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCESURI”,** amplasament – Intravilanul Municipiului Arad, Strada Andrei Șaguna, Nr. 81-85, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 316941, 328553 – 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. 37673/A5/24.04.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

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

„ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCESURI”,

amplasament – Intravilanul Municipiului Arad, Strada Andrei Șaguna, Nr. 81-85, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 316941, 328553 – Arad,

Proprietari/Dezvoltatori: S.C. MARIO IMO INVEST S.R.L. și S.C. MIRO HOUSE S.R.L.

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

- Proprietari/Dezvoltatori: S.C. MARIO IMO INVEST S.R.L. și S.C. MIRO HOUSE S.R.L.
- Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 621/2025

Încadrarea în localitate

Parcelele propuse spre reglementare sunt situate în partea centrală a U.A.T. Municipiul Arad, în intravilan, conform **C.F. nr. 316941, 328553 - Arad**, cu accesul din Strada Andrei Șaguna și Strada Mihai Eminescu.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare în suprafață totală de 5.801,00 mp, sunt proprietăți private identificate prin:

-C.F. nr. 316941 – Arad – curți construcții în intravilan, S = 3.240,00 mp, proprietari S.C. MARIO IMO INVEST S.R.L. și S.C. MIRO HOUSE S.R.L., cu drept de ipotecă S.C. SINAIA IMOBILI S.R.L.;

-C.F. nr. 328553 – Arad – curți construcții în intravilan, S = 2.561,00 mp, proprietari S.C. MARIO IMO INVEST S.R.L. și S.C. MIRO HOUSE S.R.L., cu drept de ipotecă S.C. SINAIA IMOBILI 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. 2, I** – zona unităților industriale, **In2b** – subzonă unități industriale nepoluante.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent **„ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCESURI”,** amplasament – Intravilanul Municipiului Arad, Strada Andrei Șaguna, Nr. 81-85, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 316941, 328553 – Arad, se propune reglementarea unei zone servicii și comerț, măsurând o suprafață totală de 5.801,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 311734 – Arad, terenuri proprietăți private situate pe Strada Gheorghe Șincai nr. 11, 13 și 15, și teren proprietate privată situat pe Strada Andrei Șaguna;
- **la est:** terenuri proprietăți private, situate pe Strada Gheorghe Șincai nr. 9, respectiv Strada Mihai Eminescu nr. nr. 54-56, 58, 60, 62 și 64;
- **la sud:** teren proprietate a Municipiului Arad, având categoria de folosință drum, identificat prin C.F. nr. 355736 – Arad – Strada Mihai Eminescu, respectiv proprietăți private situate pe Strada Mihai Eminescu nr. 69, 71, 73 și 75;
- **la vest:** teren proprietate a Municipiului Arad, având categoria de folosință drum, identificat prin C.F. nr. 351236 – Arad – Strada Andrei Șaguna, terenuri proprietăți private, situate pe Strada Andrei Șaguna nr. 110, 112, 114, 116, 118, 120, 122, 124, 126 și 128, respectiv Strada Căpitan Ignat nr. 2.

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 servicii și comerț.

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Unități:

Zonă pentru activități economice de tip comercial - **ISC**

Subunități:

- Ted – tehnico edilitare;
- Cc – căi de comunicație carosabile pentru mașini;
- Cci – Platforme auto și pietonale de incintă;
- Cp – căi de comunicație pietonale sau piste biciclete;
- P – platforme parcaje amenajate la sol;
- Sp – Spații verzi plantate;
- Spa – Spații verzi de aliniament din domeniul public;
- Spi – Spații verzi amenajate la sol în incintă;

Funcțiuni dominante propuse: servicii și comerț

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona rezidențială:

- Sedii ale unor firme și companii, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii sociale, colective și personale;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale, non-profit etc.;
- Spații pentru activități manufacturiere;
- Spații pentru profesii libere;

Dotări ale incintelor propuse:

- Spații de protecție și aliniament în incinte;
- Accese pietonale, carosabile, parcaje;
- Platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri;

- Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate;

Utilizări permise cu condiții:

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

Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ:

- Construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin această documentație (POT=50%, CUT=0,5, regim de înălțime S+P, înălțimea maximă a construcției 15,00m).

Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

- Servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
- Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
- Funcțiuni de depozitare deșeuri;
- Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
- Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014.

Interdicții temporare de construire:

- Nu este cazul.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 50, 00%;
- C.U.T. maxim: 0,5.

Regimul de înălțime maxim propus:

- S+P, H max = 15,00 m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 41195/13.01.2026, care prevede înălțimea maximă a obiectivului de 15,00 m, respectiv cota absolută maximă de 124,12 m (109,12 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +15,00 m înălțimea maximă a construcției).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- față de limita estică: minim 3,00 m;
- față de limita sudică: minim 2,00 m;
- față de limita vestică: minim 4,50 m;
- față de limita nordică: minim 3,00 m.

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 15% din suprafața incintei.

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 auto/pietonal se va face prin racorduri carosabile și pietonale din Strada Andrei Șaguna, respectiv Strada Mihai Eminescu.

Intersecția între drumul de acces la terenul studiat cu Strada Andrei Șaguna va fi în „T” cu bandă de viraj la stânga cu lungimea de 20,00 m și o lățime de 3,00 m, racordată la banda curentă a străzii cu o pană de racord cu lungimea de 15,00 m.

Lățimea racordului la Strada Andrei Șaguna are minim 10,50 m (câte 2 benzi pe sens de câte minim 4,50 m fiecare și minim 1,50 m lățime insula separatoare sub formă de „picătură” realizată din marcaj rutier), iar racodul la Strada Eminescu are minim 6,00 m lățime (câte 2 benzi pe sens de câte minim 3,00 m fiecare). Lărgirea Străzii Mihai Eminescu se va face doar pe partea dreaptă pe acesul propus.

Lățimea drumului interior este de minim 6,00 m, cu două benzi de câte minim 3,00 m fiecare.

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.

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.

În cazul prezentei documentații de urbanism se dorește unificarea parcelelor identificate prin extrasele C.F. nr. 316941 - Arad, respectiv C.F. nr. 328553 - Arad.

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

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

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele

tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea.

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

Dezvoltatorii au obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor 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 servicii și comerț, predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona servicii și comerț, 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 servicii și comerț, 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. 346 din 06.03.2025, 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 e aviz
1	S.C. Rețele Electrice ROMANIA S.A.	27943956/30.09.2025	06.03.2027
2	Compania de Apă Arad S.A.	22639/30.09.2025	-
3	Delgaz Grid S.A.	21515507/09.09.2025	09.09.2026
4	Agenția Națională pentru Mediu și Aree Protejate	20298/04.11.2025	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1123357/29.09.2025	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1123358/29.09.2025	-
7	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Biroul Rutier	289918/21.05.2025	21.05.2026
8	O.C.P.I. Arad	P.V. 628/2026	-
9	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	41195/13.01.2026	13.01.2027
10	D.S.P. Jud. Arad	514/30.09.2025	-
11	Comisia de Sistematizarea Circulației din Mun. Arad	46541/Z1/30.05.2025	-
12	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	27498/Z1/27.03.2026	-
13	Orange Romania S.A. S.C. PROTELCO S.A.	AFO066872/34023/ 32080/06.10.2025	06.10.2026
14	Acordul ipotecarului S.C. SINAIA IMOBILI S.R.L., notat în C.F. nr. 316941 – Arad și C.F. nr. 328553 – Arad	9/19.03.2026	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 03.03.2026, s-a emis Avizul Tehnic nr. 21/24.04.2026, favorabil.

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

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		24.04.2026

VIZAT JURIDIC
Liliana Pașcălu

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către S.C. MARIO IMO INVEST S.R.L. şi S.C. MIRO HOUSE S.R.L., cu sediile în Mun. Timișoara, Str. Vlcea, Nr. 4, Jud. Timiș, respectiv Mun. Timișoara, Calea Buziașului, Nr. 9 E, Jud. Timiș, înregistrată cu nr. 15667 din 23.02.2026, cât și a completărilor solicitate depuse cu nr. 24795/18.03.2026, nr. 25372/19.03.2026, nr. 28581/30.03.2026 și nr. 36998/23.04.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 21 din 24.04.2026

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCESURI”,
amplasament – Intravilanul Municipiului Arad, Strada Andrei Șaguna, Nr. 81-85, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 316941, 328553 – Arad,
Proprietari/Dezvoltatori: S.C. MARIO IMO INVEST S.R.L. și S.C. MIRO HOUSE S.R.L.
Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

Proprietari/Dezvoltatori: S.C. MARIO IMO INVEST S.R.L. și S.C. MIRO HOUSE 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. 621/2025.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 311734 – Arad, terenuri proprietăți private situate pe Strada Gheorghe Șincai nr. 11, 13 și 15, și teren proprietate privată situat pe Strada Andrei Șaguna;
- **la est:** terenuri proprietăți private, situate pe Strada Gheorghe Șincai nr. 9, respectiv Strada Mihai Eminescu nr. nr. 54-56, 58, 60, 62 și 64;
- **la sud:** teren proprietate a Municipiului Arad, având categoria de folosință drum, identificat prin C.F. nr. 355736 – Arad – Strada Mihai Eminescu, respectiv proprietăți private situate pe Strada Mihai Eminescu nr. 69, 71, 73 și 75;
- **la vest:** teren proprietate a Municipiului Arad, având categoria de folosință drum, identificat prin C.F. nr. 351236 – Arad – Strada Andrei Șaguna, terenuri proprietăți private, situate pe Strada Andrei Șaguna nr. 110, 112, 114, 116, 118, 120, 122, 124, 126 și 128, respectiv Strada Căpitan Ignat nr. 2.

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 servicii și comerț.

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Unități:

Zonă pentru activități economice de tip comercial - **ISC**

Subunități:

- Ted – tehnico edilitare;
- Cc – căi de comunicație carosabile pentru mașini;
- Cci – Platforme auto și pietonale de incintă;
- Cp – căi de comunicație pietonale sau piste biciclete;
- P – platforme parcaje amenajate la sol;
- Sp – Spații verzi plantate;
- Spa – Spații verzi de aliniament din domeniul public;
- Spi – Spații verzi amenajate la sol în incintă;

Funcțiuni dominante propuse: servicii și comerț

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona rezidențială:

- Sedii ale unor firme și companii, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii sociale, colective și personale;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale, non-profit etc.;
- Spații pentru activități manufacturiere;
- Spații pentru profesii libere;

Dotări ale incintelor propuse:

- Spații de protecție și aliniament în incinte;
- Accese pietonale, carosabile, parcaje;
- Platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri;
- Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate;

Utilizări permise cu condiții:

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

Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ:

- Construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin această documentație (POT=50%, CUT=0,5, regim de înălțime S+P, înălțimea maximă a construcției 15,00m).

Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

- Servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
- Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
- Funcțiuni de depozitare deșeuri;
- Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
- Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014.

Interdicții temporare de construire:

- Nu este cazul.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 50,00%;
- C.U.T. maxim: 0,5.

Regimul de înălțime maxim propus:

- S+P, H max = 15,00 m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 41195/13.01.2026, care prevede înălțimea maximă a obiectivului de 15,00 m, respectiv cota absolută maximă de 124,12 m (109,12 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +15,00 m înălțimea maximă a construcției).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- față de limita estică: minim 3,00 m;
- față de limita sudică: minim 2,00 m;
- față de limita vestică: minim 4,50 m;
- față de limita nordică: minim 3,00 m.

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 15% din suprafața incintei.

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 auto/pietonal se va face prin racorduri carosabile și pietonale din Strada Andrei Șaguna, respectiv Strada Mihai Eminescu.

Intersecția între drumul de acces la terenul studiat cu Strada Andrei Șaguna va fi în „T” cu bandă de viraj la stânga cu lungimea de 20,00 m și o lățime de 3,00 m, racordată la banda curentă a străzii cu o pană de racord cu lungimea de 15,00 m.

Lățimea racordului la Strada Andrei Șaguna are minim 10,50 m (câte 2 benzi pe sens de câte minim 4,50 m fiecare și minim 1,50 m lățime insula separatoare sub formă de „picătură” realizată din marcaj rutier), iar racodul la Strada Eminescu are minim 6,00 m lățime (câte 2 benzi pe sens de câte minim 3,00 m fiecare). Lărgirea Străzii Mihai Eminescu se va face doar pe partea dreaptă pe acesul propus.

Lățimea drumului interior este de minim 6,00 m, cu două benzi de câte minim 3,00 m fiecare.

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.

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.

În cazul prezentei documentații de urbanism se dorește unificarea parcelelor identificate prin extrasele C.F. nr. 316941 - Arad, respectiv C.F. nr. 328553 - Arad.

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

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

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

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

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

Dezvoltatorii zonei servicii și comerț, predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona servicii și comerț, 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 servicii și comerț, 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 03.03.2026 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. 346 din 06.03.2025, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

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.29089/A5/24.04.2026

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – Zonă servicii și comerț cu amenajările aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire și amenajare accesuri

-Dezvoltator: SC MARIO IMO SRL și SC MIRO HOUSE SRL
-Amplasament: intravilanul Municipiului Arad, CF 316941, CF 328553 Arad
-Proiectant gen.: SC PRO ARHITECTURA SRL, arh. RUR Gh. Seculici, proiect nr. 621/2025
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. 22827/13.03.2025 și completările depuse cu nr.36610/17.04.2025 și 55775/18.06.2025, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaboare P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de **23.06.2025**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **23.06.2025** pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **23.06.2025-02.07.2025** 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. nr. 65722/18.07.2025 și completările depuse cu nr. 66673/22.07.2025, 68532/29.07.2025, 70588/04.08.2025, 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 07.08.2025;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 07.08.2025 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 07.08.2025-21.08.2025 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 60 scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației P.U.Z. la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarilor imobilelor din zona învecinată a parcelelor reglementate prin documentația de urbanism din str. Andrei Șaguna, str. Mihai Eminescu, str. Gheorghe Șincai și DIRECȚIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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

Prin adresele înregistrate cu nr.75656, 76095/2025, și nr.75659, 76467/2025 proprietarii unor parcele din zona învecinată, ne transmit următoarele:

”În urma consultării documentației transmise, nu îmi exprim acordul cu privire la Planul Urbanistic Zonal propus, din următoarele considerente:

1. Clădirea propusă este amplasată prea aproape de limita de proprietate (gardul meu), ceea ce afectează dreptul de folosință normal și sigură a proprietății mele.

2. Terenul respectiv este situat la sud față de casa mea, iar ridicarea unei construcții în imediată apropiere ar bloca accesul luminii naturale și al soarelui, generând umbră permanentă și reducând semnificativ confortul locuinței mele.

3. Consider că soluția propusă contravine principiilor de urbanism privind protejarea vecinătăților, asigurarea însoririi și respectarea distanțelor minime față de limitele de proprietate.

Prin urmare solicit respingerea amplasării construcției în forma prezentată și reanalizarea documentației PUZ, astfel încât să fie respectate drepturile mele de proprietar și normale urbanistice aplicabile...”

.....
„ După analizarea planșelor și a propunerii urbanistice, nu pot fi de acord cu varianta prezentată din următoarele motive:

1. Clădirea proiectată este prevăzută mult prea aproape de limita proprietății mele, fapt ce creează un disconfort major și încalcă principiul păstrării unei distanțe rezonabile între construcții vecine.

2. Amplasamentul terenului la sud față de locuința mea face ca orice construcție înaltă și apropiată să producă umbră accentuată. Practic, locuința mea ar rămâne fără expunere la soare, ceea ce ar reduce considerabil calitatea vieții și condițiile de locuit.

3. Documentația, în forma actuală, nu respectă normele de urbanism referitoare la asigurarea însoirii și protejarea vecinătăților, încălcând astfel dreptul meu legitim de a beneficia de lumina naturală și intimitate pe propria proprietate.

În consecință, nu îmi exprim acordul pentru PUZ-ul supus consultării și solicit revizuirea propunerii astfel încât să se țină cont de vecinătăți și de cerințele legale privind însoirea și distanțele minime.”

Solicitarile au fost transmise inițiatorilor și elaboratorilor documentației pentru a răspunde motivat în datele de 25 și 27.08.2025.

Prin adresele înregistrate cu nr.78620/01.09.2025 și 80821/05.09.2025 a fost înregistrat următorul răspuns:

” Privitor la punctul 1, clădirea propusă se află exclusiv în limitele terenului beneficiarului, conform extraselor de Carte Funciară, fără a afecta în mod direct sau indirect limitele de proprietate ori construcțiile existente pe terenurile învecinate.

Existența unor anexe edificate pe limita de proprietate pe terenul dumneavoastră nu generează obligația instituirii unei zone de protecție pe terenul învecinat. Fiecare proprietar are dreptul de a-și utiliza terenul în conformitate cu reglementările urbanistice aplicabile, fără ca acest drept să fie restrâns de modul în care vecinul și-a amplasat construcțiile, cu toate acestea am instaurat o zonă needificabilă de 3,00m față de limitele de proprietate.

Privitor la punctul 2, legislația din România nu prevede în mod explicit o interdicție de a umbri curtea vecinului. Totuși, există reglementări care sunt relevante în astfel de situații:

Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014:

CAPITOLUL I - NORME DE IGIENĂ REFERITOARE LA ZONELE DE LOCUIT

Articolul 3

(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însoirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

(2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însoire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

(3) În cazul învecinării cu clădiri cu fațade fără ferestre, respectiv calcan, prevederile alin. (1) se aplică doar pentru pereții cu ferestre, cu respectarea dreptului la însoire a încăperilor de locuit ale celui mai vechi amplasament.

Având în vedere prevederile alineatului (2), articolul (3) din Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, studiul de însoire nu este necesar. Cu toate acestea, în speranța bunei colaborări, regăsiți studiul și concluziile în urma acestuia anexat prezentei.

Prezenta documentație de urbanism prin propunerile sale nu încalcă nici una dintre prevederile actelor normative enumerate în capitolul I.2 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII R.L.U. din Regulamentul Local de Urbanism.”

Răspunsurile au fost transmise contestatarilor prin posta la data de 09.09.2025.

Până la acesta dată nu au mai fost înregistrate alte sesizări.

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

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

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		24.04.2026

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