ROMÂNIA
JUDEŢUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E A nr. 588
din 28 octombrie 2026
privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție:
„Construire locuințe înșiruite",
Mun. Arad, Jud. Arad, Str. Posada, Nr. 30,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 352901 – Arad, C.F. nr. 352902 - Arad,
Proprietari/Dezvoltatori: S.C. Masters Event S.R.L. și Iovănuț Octavian Marian
Proiectant general: S.C. Studio M Șoima S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin referatul de aprobare nr. 79053/02.09.2026,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 51636/A5/02.09.2026, 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. 79050/A5/02.09.2026 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. 52/02.09.2026,

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

În conformitate cu prevederile art. 70-76, art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, raportat la următoarele articole aflate în vigoare la data inițierii documentației de urbanism:

- 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,

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

- 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 şi conţinutul-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 în unanimitate de voturi pentru (23 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) şi art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
adoptă prezenta
H O T Ă R Â R E

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investiție: „Construire locuințe înșiruite", Mun. Arad, Jud. Arad, Str. Posada, Nr. 30, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 352901 – Arad, C.F. nr. 352902 - Arad, măsurând o suprafață totală de 3.834,00 mp, conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.3.) și *2* (cu anexele 2.1.- 2.6.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

Anexa 1 – Parte scrisă
1.1. Memoriu de prezentare
1.2. Regulament local de urbanism
1.3. Plan de acțiune

Anexa 2 – Parte desenată
2.1. Încadrare în zonă
2.2. Situația existentă, disfuncționalități
2.3. Reglementări urbanistice, zonificare funcțională
2.4. Reglementări edilitare
2.5. Proprietatea asupra terenului
2.6. Posibilitate mobilare, Ilustrare urbanistică

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

2.1. Proprietari/Dezvoltatori: S.C. MASTERS EVENT S.R.L. şi Iovănuț Octavian Marian.

2.2. Proiectant general: S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. ȘOIMA Mircea, pr. nr. 201/2023.

2.3. Parcelele propuse pentru refuncționalizare în suprafață totală de 3.834,00 mp, sunt proprietăți private identificate prin:

-C.F. nr. 352901 – Arad, curți construcții în intravilan, S = 3.633 mp, proprietar S.C. MASTERS EVENT S.R.L.

-C.F. nr. 352902 – Arad, curți construcții în intravilan, S = 201 mp, proprietar Iovănuț Octavian Marian.

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 dezvoltatorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor etc.

2.5. Pentru realizarea lucrărilor de construcţii şi/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branşarea la reţelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizaţia administratorului drumului se emite de autorităţile competente în numele operatorilor de reţele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului şi în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de reţea. Autorizaţiile de construire pentru imobil şi acordul/autorizaţia administratorului drumului pentru instalaţiile de racordare la utilităţi se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizaţii al/a administratorului drumului

pentru realizarea instalaţiei de racordare la una din utilităţi nu va bloca procesul de emitere a celorlalte autorizaţii de construire pentru imobil şi alte utilităţi.

2.6. Dezvoltatorii au obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizaţia de construire, numai împreună cu recepţia la terminarea lucrărilor branşamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22 lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată cu modificările și completările ulterioare și conform art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor.

2.7. Dezvoltatorii zonei rezidențiale predau autorității administraţiei publice locale, cu titlu gratuit, reţelele comune şi terenul aferent până la branşamentele imobilelor, în vederea preluării în administrare şi exploatare a acestor reţele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

2.8. Pe cheltuiala dezvoltatorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone rezidențiale, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul.

Art. 3 Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 51636 din 02.09.2026, 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. MASTERS EVENT S.R.L. și Iovănuț Octavian Marian 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, Agenţiei Naţionale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informaţiilor în sistemul de evidenţă de cadastru şi publicitate imobiliară şi în geoportalul INSPIRE şi, în format electronic, Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice şi Administraţiei pentru preluarea în Observatorul teritorial naţional.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Daniela-Arieta SĂBĂU

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Marius CLIȚAN

Red./Dact. I.F./I.F. Verif. C.M.
1 ex. Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad
1 ex. Dosar şedinţă ordinară CLMA 28.10.2026

Cod PMA-S2-02

Proceduri obligatorii ulterioare adoptării Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 588/28.10.2026

Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii s-a făcut cu majoritate □ simplă ■ absolută (unanimitate de voturi pentru - 23 consilieri prezenți din totalul de 23) □ calificată	__/__/_____	
2	Comunicarea către primar	__/__/_____	
3	Comunicarea către prefectul judeţului	__/__/_____	
4	Aducerea la cunoştinţa publică	__/__/_____	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual	__/__/_____	
6	Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice, după caz	__/__/_____	

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

P R O I E C T
Nr. 504/03.09.2026

Avizat
SECRETAR GENERAL
Marius CLIȚAN

H O T Ă R Â R E A Nr. _____
din_____2026
privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție:
„Construire locuințe înșiruite",
Mun. Arad, Jud. Arad, Str. Posada, Nr. 30,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 352901 – Arad, C.F. nr. 352902 - Arad,
Proprietari/Dezvoltatori: S.C. Masters Event S.R.L. și Iovănuț Octavian Marian
Proiectant general: S.C. Studio M Șoima S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 79053/02.09.2026,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 51636/A5/02.09.2026, 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. 79050/A5/02.09.2026 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. 52/02.09.2026,

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

În conformitate cu prevederile art. 70-76, art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, raportat la următoarele articole aflate în vigoare la data inițierii documentației de urbanism:

-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,

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

-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 şi conţinutul-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) şi art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
adoptă prezenta
H O T Ă R Â R E

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investiție: „Construire locuințe înșiruite", Mun. Arad, Jud. Arad, Str. Posada, Nr. 30, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 352901 – Arad, C.F. nr. 352902 - Arad, măsurând o suprafață totală de 3.834,00 mp, conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.3.) și *2* (cu anexele 2.1.- 2.6.), 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. Încadrare în zonă

2.2. Situația existentă, disfuncționalități

2.3. Reglementări urbanistice, zonificare funcțională

2.4. Reglementări edilitare

2.5. Proprietatea asupra terenului

2.6. Posibilitate mobilare, Ilustrare urbanistică

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

2.1. Proprietari/Dezvoltatori: S.C. MASTERS EVENT S.R.L. și IOVĂNUȚ OCTAVIAN MARIAN;

2.2. Proiectant general: S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. ȘOIMA Mircea, pr. nr. 201/2023;

2.3. Parcelele propuse pentru refuncționalizare în suprafață totală de 3.834,00 mp, sunt proprietăți private identificate prin:

-C.F. nr. 352901 – Arad, curți construcții în intravilan, S = 3.633 mp, proprietar S.C. MASTERS EVENT S.R.L.;

-C.F. nr. 352902 – Arad, curți construcții în intravilan, S = 201 mp, proprietar IOVĂNUȚ OCTAVIAN MARIAN.

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 dezvoltatorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor etc.;

2.5. Pentru realizarea lucrărilor de construcţii şi/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branşarea la reţelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizaţia administratorului drumului se emite de autorităţile competente în numele operatorilor de reţele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului şi în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de reţea. Autorizaţiile de construire pentru imobil şi acordul/autorizaţia administratorului drumului pentru instalaţiile de racordare la utilităţi se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizaţii al/a administratorului drumului pentru realizarea instalaţiei de racordare la una din utilităţi nu va bloca procesul de emitere a celorlalte autorizaţii de construire pentru imobil şi alte utilităţi;

2.6. Dezvoltatorii au obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizaţia de construire, numai împreună cu recepţia la terminarea lucrărilor branşamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22 lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată cu modificările și completările ulterioare și conform art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor;

2.7. Dezvoltatorii zonei rezidențiale predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, reţelele comune şi terenul aferent până la branşamentele imobilelor, în vederea preluării în administrare şi exploatare a acestor reţele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială;

2.8. Pe cheltuiala dezvoltatorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone rezidențiale, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul.

Art. 3 Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 51636 din 02.09.2026, 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. MASTERS EVENT S.R.L. și IOVĂNUȚ OCTAVIAN MARIAN 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, Agenţiei Naţionale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informaţiilor în sistemul de evidenţă de cadastru şi publicitate imobiliară şi în geoportalul INSPIRE şi, în format electronic, Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice şi Administraţiei pentru preluarea în Observatorul teritorial naţional.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ SECRETAR GENERAL

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

Cod: PMA-S2-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
PRIMAR
Nr. 79050/02.09.2026

REFERAT DE APROBARE
privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„CONSTRUIRE LOCUINȚE ÎNȘIRUITE",
Mun. Arad, Jud. Arad, Str. Posada, Nr. 30,
pe parcelele identificate prin **C.F. nr. 352901 – Arad, C.F. nr. 352902 - Arad,**
Proprietari/Dezvoltatori: S.C. MASTERS EVENT S.R.L. și IOVĂNUȚ OCTAVIAN MARIAN
Proiectant general: S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.

-Proprietari/Dezvoltatori: S.C. MASTERS EVENT S.R.L. și IOVĂNUȚ OCTAVIAN MARIAN
-Proiectant general: S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. ȘOIMA Mircea, pr. nr. 201/2023.

Având în vedere:
- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 43819 din 12.05.2026, cât și a completărilor solicitate depuse cu nr.78114/31.08.2026 de către S.C. MASTERS EVENT S.R.L. și IOVĂNUȚ OCTAVIAN MARIAN;
- raportul de specialitate nr. 79050/A5/02.09.2026 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. 51636/A5/02.09.2026, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;
- avizul tehnic nr. 52/02.09.2026 al Arhitectului-Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1792 din 06.11.2024, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcelele propuse pentru refuncționalizare în suprafață totală de 3.834,00 mp, sunt proprietăți private identificate prin:
-C.F. nr. 352901 – Arad, curți construcții în intravilan, S = 3.633 mp, proprietar S.C. MASTERS EVENT S.R.L.;
-C.F. nr. 352902 – Arad, curți construcții în intravilan, S = 201 mp, proprietar IOVĂNUȚ OCTAVIAN MARIAN.

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal, cu următoarele reglementări urbanistice:
CONSTRUIRE LOCUINȚE ÎNȘIRUITE", Mun. Arad, Jud. Arad, Str. Posada, Nr. 30, pe parcelele identificate prin **C.F. nr. 352901 – Arad, C.F. nr. 352902 - Arad,** măsurând o suprafață totală de 3.834,00 mp.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent **CONSTRUIRE LOCUINȚE ÎNȘIRUITE", Mun. Arad, Jud. Arad, Str. Posada, Nr. 30,** pe parcelele identificate prin **C.F. nr. 352901 – Arad, C.F. nr. 352902 - Arad,** se propune reglementarea unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață totală de 3.834,00 mp

Principalii indicatori urbanistici sunt:

- P.O.T. maxim: 40, 00%;
- C.U.T. maxim: 1,20.

Regimul de înalţime maxim propus:

- S/D+P+1E+M/Er, H maxim = 10,50 m

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 3389/04.03.2026, care prevede:
-înălțimea maximă a obiectivrlor definite de punctele topo 7-15 de 10,50 m, respectiv cota absolută maximă de 119,82 m (109,32 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +10,50 m înălțimea maximă a zonelor edificabile).
-înălțimea maximă a obiectivului definit de punctele 1-6 de 5,00 m, respectiv cota absolută maximă de 113,25 m (108,25 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +5,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile).

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „**CONSTRUIRE LOCUINȚE ÎNȘIRUITE", Mun. Arad, Jud. Arad, Str. Posada, Nr. 30,** pe parcelele identificate prin **C.F. nr. 352901 – Arad, C.F. nr. 352902 - 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-ŞEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 79050/A5/02.09.2026

RAPORT DE SPECIALITATE
privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„CONSTRUIRE LOCUINȚE ÎNȘIRUITE",
Mun. Arad, Jud. Arad, Str. Posada, Nr. 30,
pe parcelele identificate prin **C.F. nr. 352901 – Arad, C.F. nr. 352902 - Arad,**
Proprietari/Dezvoltatori: S.C. MASTERS EVENT S.R.L. și IOVĂNUȚ OCTAVIAN MARIAN
Proiectant general: S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.

-Proprietari/Dezvoltatori: S.C. MASTERS EVENT S.R.L. și IOVĂNUȚ OCTAVIAN MARIAN
-Proiectant general: S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. ȘOIMA Mircea, pr. nr. 201/2023.

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, în cartierului Aradul Nou, conform parcelelor identificate prin C.F. nr. 352901, 352902 – Arad.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare în suprafață totală de 3.834,00 mp, sunt proprietăți private identificate prin:
-C.F. nr. 352901 – Arad, curți construcții în intravilan, S = 3.633 mp, proprietar S.C. MASTERS EVENT S.R.L.;
-C.F. nr. 352902 – Arad, curți construcții în intravilan, S = 201 mp, proprietar IOVĂNUȚ OCTAVIAN MARIAN.

Situația existentă

În conformitate cu PUG și RLU aprobat cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/2023, parcelele sunt situate în UTR nr. 32, LM – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, P+2+M, subzona LMu32c – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent „**CONSTRUIRE LOCUINȚE ÎNȘIRUITE", Mun. Arad, Jud. Arad, Str. Posada, Nr. 30,** pe parcelele identificate prin **C.F. nr. 352901 – Arad, C.F. nr. 352902 - Arad,** se propune reglementarea unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață totală de 3.834,00 mp.

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:
- la Nord: teren domeniu public - Canalul Țiganca, terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 315036, 333187 - Arad – locuințe individuale;
- la Est: proprietate privată - drum de acces, terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 351636, 317172 – Arad – locuințe individuale;
- la Sud: teren domeniu public - strada Posada, identificată prin C.F. nr. 356403 - Arad, terenuri identificate prin C.F. nr. 348082, 328951 – Arad;
- la Vest: teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 325391 – locuință individuală.

Funcţiuni propuse prin P.U.Z.:

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

În cadrul incintei reglementate s-au stabilit următoarele subunități funcționale:

Lm-i – Locuințe înșiruite cu regim mic de înălțime
Ccr – Căi de comunicație rutiere
Ccp – Căi de comunicație pietonale
Spc – Spații plantate compacte
P - Parcări.

Funcțiunea principală

Funcțiunea dominantă a zonei este de zonă rezidențială - locuire individuală.

Funcțiuni secundare

Nu este cazul.

Funcțiuni complementare

Funcțiuni complementare admise sunt: căi de comunicație carosabile și pietonale, spații verzi amenajate compacte, spații verzi de aliniament aferente căilor de comunicație, echipare tehnico-edilitară.

Utilizări permise

Clădiri destinate funcțiunilor de locuire individuală, cu funcțiuni conexe si complementare acestora; garaje, carporturi, anexe gospodărești, terase, pergole, piscine, circulații carosabile, pietonale, parcări; spații verzi amenajate; echipare tehnico-edilitară.

Utilizări admise cu condiții

Nu se admit alte utilizări.

Interdicții temporare

Nu este cazul.

Interdicții permanente

Activități ce generează zgomot, vibrații, noxe, miros neplăcut sau alte tipuri de poluare.

Clădiri destinate funcțiunilor: industrie, depozitare, ateliere diverse, zootehnice, sau alte activități
ce nu se încadrează în caracterul rezidențial al zonei.

Indicatori urbanistici maximi propuşi:

- P.O.T. maxim: 40, 00%;
- C.U.T. maxim: 1,20.

Regimul de înalţime maxim propus:

- S/D+P+1E+M/Er, H maxim = 10,50 m

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 3389/04.03.2026, care prevede:
-înălțimea maximă a obiectivelor definite de punctele topo 7-15 de 10,50 m, respectiv cota absolută maximă de 119,82 m (109,32 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +10,50 m înălțimea maximă a zonelor edificabile).

-înălțimea maximă a obiectivului definit de punctele 1-6 de 5,00 m, respectiv cota absolută maximă de 113,25 m (108,25 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +5,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile).

Retrageri ale maximului edificabil faţă de limitele de proprietate:

-Front stradal – se impune o retragere de minim 5,00 m a locuințelor față de limita de proprietate propusă. Se permite amplasarea în această zonă a carporturilor, garajelor sau altor amenajări pentru gararea autoturismelor, a amenajărilor aferente căilor de comunicații și acceselor, a amenajărilor peisagere și/sau cu mobilier urban, a dotărilor tehnico-edilitare și a amenajărilor destinate mascării si înfrumusețării dotărilor tehnico-edilitare, a pubelelor de gunoi etc.;

-Lateral stânga și dreapta – nu se impun retrageri, dar să se respecte prevederile Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere;

-Limita posterioară – se va respecta o retragere a construcțiilor față de limita posterioară a parcelei de minim 5,00 m, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la streașină a casei. Se permite amplasarea în această zonă a anexelor gospodărești cu condiția ca acestea să fie parter, să aibă înalțime maxima la streașină de 3.5 m, clădirea să ocupe mai puțin de 2/3 din lățimea parcelei și să se respecte prevederile Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

Spaţii verzi:

Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei. Suprafata de teren alocata spatiilor verzi va respecta Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572/2022 privind asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad, cât și Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 6.

Se va asigurara o suprafață minima de spaţiu verde raportată la suprafața totală a terenului de minim 35%.

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.

În vederea asigurării accesului la obiectivele propuse, se dorește realizarea unui acces nou în mijlocul laturii sudice a incintei. În continuarea accesului se propune realizarea unui drum de incintă ce va deservi toate parcelele propuse. Drumul asigură accesul facil pe ambele laturi, la fiecare obiectiv în parte, va avea un profil stradal de 9,00 m, compus din carosabil de 7,00 m, dublu sens și trotuare stânga și dreapta de 1,00 m. La capătul acestuia, pentru a asigura un flux optim de circulație, și posibiliate de întoarcere, drumul va fi prevăzut cu o zonă destinată întoarcerii autovehiculelor, și locuri de parcare pentru vizitatori.

Accesul în incinta reglementată

Se propune desființarea accesului existent și realizarea unui **acces nou** cu lățime **de 7,00 m**, racordat cu carosabilul Str. Posada prin arce de cerc cu raza de 6,00 m.

Accesul carosabil la fiecare parcelă se va realiza din drumul propus, prin traversarea trotuarului, având o lățime de 5,00 m, Dimensiunea accesului va permite asigurarea a două locuri de parcare în interiorul fiecărei parcele, iar amplasarea aestuia se va putea realiza în orice poziție de-a lungul frontului stradal al parcelei.

Accesul pietonal la fiecare parcelă se va realiza direct din trotuar, cu o lățime maximă de 1,5 m, și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Parcelarea:

Parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren, în vederea realizării de noi construcţii. Se permit lucrări de parcelare şi executarea construcţiilor cu condiţia adoptării de soluţii de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă şi de protecţie a mediului.

Prin prezenta documentație se propune un număr de **13 loturi** cu destinație locuințe înșiruite, cu suprafețe cuprinse între 210,32 și 247,29 mp.

Suplimentar, se propune un lot cu destinația zonă verde compactă – lot 14 și un lot cu destinația căi de comunicație (parte carosabilă cu parcari vizitatori și alei pietonale) – lot 15.

Parcelele cu destinație rezidențială se pot realiza cu respectarea cumulată a următoarelor condiții:

- Suprafața minimă a parcelelor de locuințe individuale va fi de 150 mp.
- Frontul stradal minim admis va fi de 8 m,
- Lațimea parcelei mai mica sau egală cu adâncimea.
- Acces carosabil și pietonal direct din drum public sau privat.
- Respectarea tuturor reglementărilor stabilite prin prezenta documentație – retrageri, indicatori urbanistici, înălțimi maxime, etc.
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare.

Utilităţi: Se vor realiza branşamente la reţelele 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 construcţii şi/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branşarea la reţelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizaţia administratorului drumului se emite de autorităţile competente în numele operatorilor de reţele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului şi în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de reţea.

Autorizaţiile de construire pentru imobil şi acordul/autorizaţia administratorului drumului pentru instalaţiile de racordare la utilităţi se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizaţii al/a administratorului drumului pentru realizarea instalaţiei de racordare la una din utilităţi nu va bloca procesul de emitere a celorlalte autorizaţii de construire pentru imobil şi alte utilităţi.

Dezvoltatorii are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizaţia de construire, numai împreună cu recepţia la terminarea lucrărilor branşamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22 lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată cu modificările și completările ulterioare și conform art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor.

Dezvoltatorii zonei rezidențiale predau autorităţii administraţiei publice locale, cu titlu gratuit, reţelele comune şi terenul aferent până la branşamentul imobilului din zona rezidențială, în vederea preluării în administrare şi exploatare a acestor reţele 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 rezidențiale, 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. 1792 din 06.11.2024, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare si actualizare a documentațiilor de urbanism și conform art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. şi data aviz	Valabilitate aviz
1	S.C. Rețele Electrice Romania S.A.	28546387/12.11.2025	06.11.2026
2	Compania de Apă Arad S.A.	27261/19.11.2025	-
3	Delgaz Grid S.A.	215215960/07.11.2025	-
4	Agenția Națională pentru Mediu și Arii Protejate	4772/11.03.2026 13618/05.08.2026	- -
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1123582/ 07.11.2025	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1123581/ 07.11.2025	-
7	M.A.I. - Inspectoratul de Poliţie Judeţean Arad, Biroul Rutier	291060/31.10.2025	31.10.2026
8	O.C.P.I. Arad	P.V. 1057/2023	-
9	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	3389/04.03.2026	04.03.2027
10	D.S.P. Jud. Arad	18/23.01.2026	-
11	Comisia de Sistematizarea Circulației din Mun. Arad	98618/Z1/26.11.2025	-
12	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	98614/Z1/10.12.2025	-
13	Direcția Patrimoniu – Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public	60047/M2/24.07.2026	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 26.05.2026, s-a emis Avizul Tehnic nr. 52/02.09.2026 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		01.09.2026

VIZA JURIDICĂ
Ioana Faur

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Șef

Ca urmare a cererii adresate de către S.C. MASTERS EVENT S.R.L. și IOVĂNUȚ OCTAVIAN MARIAN, cu sediul în județul ARAD, municipiul ARAD, b-dul Decebal, nr. 22, et. S-P, ap. 3, respectiv adresa județul ARAD, municipiul ARAD, str. Hector, nr. 24, înregistrată cu nr. 43819 din 12.05.2026, cât și a completărilor solicitate depuse cu nr. 78114/31.08.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare și ale art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 52 din 02.09.2026
pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„CONSTRUIRE LOCUINȚE ÎNȘIRUITE",
Mun. Arad, Jud. Arad, Str. Posada, Nr. 30,
pe parcelele identificate prin **C.F. nr. 352901 – Arad, C.F. nr. 352902 - Arad,**
Proprietari/Dezvoltatori: S.C. MASTERS EVENT S.R.L. și IOVĂNUȚ OCTAVIAN MARIAN
Proiectant general: S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.

Proprietari/Dezvoltatori: S.C. MASTERS EVENT S.R.L. și IOVĂNUȚ OCTAVIAN MARIAN;
Proiectant: S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L;
Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. ȘOIMA Mircea, pr. nr. 201/2023.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:
- la Nord: teren domeniu public - Canalul Țiganca, terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 315036, 333187 - Arad – locuințe individuale;
- la Est: proprietate privată - drum de acces, terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 351636, 317172 – Arad – locuințe individuale;
- la Sud: teren domeniu public - strada Posada, identificată prin C.F. nr. 356403 - Arad, terenuri identificate prin C.F. nr. 348082, 328951 – Arad;
- la Vest: teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 325391 – locuință individuală.

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

Funcţiuni propuse prin P.U.Z.:

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

În cadrul incintei reglementate s-au stabilit următoarele subunități funcționale:

Lm-i – Locuințe înșiruite cu regim mic de înălțime
Ccr – Căi de comunicație rutiere
Ccp – Căi de comunicație pietonale
Spc – Spații plantate compacte
P - Parcări.

Funcțiunea principală

Funcțiunea dominantă a zonei este de zonă rezidențială - locuire individuală.

Funcțiuni secundare

Nu este cazul.

Funcțiuni complementare

Funcțiuni complementare admise sunt: căi de comunicație carosabile și pietonale, spații verzi amenajate compacte, spații verzi de aliniament aferente căilor de comunicație, echipare tehnico-edilitară.

Utilizări permise

Clădiri destinate funcțiunilor de locuire individuală, cu funcțiuni conexe si complementare acestora; garaje, carporturi, anexe gospodărești, terase, pergole, piscine, circulații carosabile, pietonale, parcări; spații verzi amenajate; echipare tehnico-edilitară.

Utilizări admise cu condiții

Nu se admit alte utilizări.

Interdicții temporare

Nu este cazul.

Interdicții permanente

Activități ce generează zgomot, vibrații, noxe, miros neplăcut sau alte tipuri de poluare.

Clădiri destinate funcțiunilor: industrie, depozitare, ateliere diverse, zootehnice, sau alte activități
ce nu se încadrează în caracterul rezidențial al zonei.

Indicatori urbanistici maximi propuşi:

- P.O.T. maxim: 40, 00%;
- C.U.T. maxim: 1,20.

Regimul de înalţime maxim propus:

- S/D+P+1E+M/Er, H maxim = 10,50 m

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 3389/04.03.2026, care prevede:
-înălțimea maximă a obiectivelor definite de punctele topo 7-15 de 10,50 m, respectiv cota absolută maximă de 119,82 m (109,32 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +10,50 m înălțimea maximă a zonelor edificabile).
-înălțimea maximă a obiectivului definit de punctele 1-6 de 5,00 m, respectiv cota absolută maximă de 113,25 m (108,25 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +5,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile).

Retrageri ale maximului edificabil faţă de limitele de proprietate:

-Front stradal – se impune o retragere de minim 5,00 m a locuințelor față de limita de proprietate propusă. Se permite amplasarea în această zonă a carporturilor, garajelor sau altor amenajări pentru gararea autoturismelor, a amenajărilor aferente căilor de comunicații și acceselor, a amenajărilor peisagere și/sau cu mobilier urban, a dotărilor tehnico-edilitare și a amenajărilor destinate mascării si înfrumusețării dotărilor tehnico-edilitare, a pubelelor de gunoi etc.;
-Lateral stânga și dreapta – nu se impun retrageri, dar să se respecte prevederile Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere;
-Limita posterioară – se va respecta o retragere a construcțiilor față de limita posterioară a parcelei de minim 5,00 m, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la streașină a casei. Se permite amplasarea în această zonă a anexelor gospodărești cu condiția ca acestea să fie parter, să aibă înalțime maxima la streașină de 3.5 m, clădirea să ocupe mai puțin de 2/3 din lățimea parcelei și să se respecte prevederile Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

Spaţii verzi:

Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei. Suprafata de teren alocata spatiilor verzi va respecta Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572/2022 privind asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad, cât și Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 6.

Se va asigurara o suprafață minima de spaţiu verde raportată la suprafața totală a terenului de minim 35%.

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.

În vederea asigurării accesului la obiectivele propuse, se dorește realizarea unui acces nou în mijlocul laturii sudice a incintei. În continuarea accesului se propune realizarea unui drum de incintă ce va deservi toate parcelele propuse. Drumul asigură accesul facil pe ambele laturi, la fiecare obiectiv în parte, va avea un profil stradal de 9,00 m, compus din carosabil de 7,00 m, dublu sens și trotuare stânga și dreapta de 1,00 m. La capătul acestuia, pentru a asigura un flux optim de circulație, și posibiliate de întoarcere, drumul va fi prevăzut cu o zonă destinată întoarcerii autovehiculelor, și locuri de parcare pentru vizitatori.

Accesul în incinta reglementată

Se propune desființarea accesului existent și realizarea unui **acces nou** cu lățime **de 7,00 m**, racordat cu carosabilul Str. Posada prin arce de cerc cu raza de 6,00 m.

Accesul carosabil la fiecare parcelă se va realiza din drumul propus, prin traversarea trotuarului, având o lățime de 5,00 m, Dimensiunea accesului va permite asigurarea a două locuri de parcare în interiorul fiecărei parcele, iar amplasarea aestuia se va putea realiza în orice poziție de-a lungul frontului stradal al parcelei.

Accesul pietonal la fiecare parcelă se va realiza direct din trotuar, cu o lățime maximă de 1,5 m, și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Parcelarea:

Parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren, în vederea realizării de noi construcţii. Se permit lucrări de parcelare şi executarea construcţiilor cu condiţia adoptării de soluţii de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă şi de protecţie a mediului.

Prin prezenta documentație se propune un număr de **13 loturi** cu destinație locuințe înșiruite, cu suprafețe cuprinse între 210,32 și 247,29 mp.

Suplimentar, se propune un lot cu destinația zonă verde compactă – lot 14 și un lot cu destinația căi de comunicație (parte carosabilă cu parcari vizitatori și alei pietonale) – lot 15.

Parcelele cu destinație rezidențială se pot realiza cu respectarea cumulată a următoarelor condiții:

- Suprafața minimă a parcelelor de locuințe individuale va fi de 150 mp.
- Frontul stradal minim admis va fi de 8 m,
- Lațimea parcelei mai mica sau egală cu adâncimea.
- Acces carosabil și pietonal direct din drum public sau privat.
- Respectarea tuturor reglementărilor stabilite prin prezenta documentație – retrageri, indicatori urbanistici, înălțimi maxime, etc.
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare.

Utilități: Se vor realiza branşamente la reţelele 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 construcţii şi/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branşarea la reţelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizaţia administratorului drumului se emite de autorităţile competente în numele operatorilor de reţele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului şi în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de reţea.

Autorizaţiile de construire pentru imobil şi acordul/autorizaţia administratorului drumului pentru instalaţiile de racordare la utilităţi se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizaţii al/a administratorului drumului pentru realizarea instalaţiei de racordare la una din utilităţi nu va bloca procesul de emitere a celorlalte autorizaţii de construire pentru imobil şi alte utilităţi.

Dezvoltatorii are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizaţia de construire, numai împreună cu recepţia la terminarea lucrărilor branşamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22 lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată cu modificările și completările ulterioare și conform art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor.

Dezvoltatorii zonei rezidențiale predau autorităţii administraţiei publice locale, cu titlu gratuit, reţelele comune şi terenul aferent până la branşamentul imobilului din zona rezidențială, în vederea preluării în administrare şi exploatare a acestor reţele 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 rezidențiale, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul.

În urma şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de 26.05.2026 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal şi Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planşa de reglementări anexată şi 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 (1^3), actualizată și ale art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor) și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Elaboratorul şi beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor şi 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 şi urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor.

Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. şi 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. 1792 din 06.11.2024, emis de Primarul Municipiului Arad.

Arhitect Șef,
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu

Director Executiv,
arh. Ioana Gligor

Consilier,
ing. Laurențiu Florescu

PMA-A5-14

Anexa 3 la Hotărârea nr. _____/_____2026 a Consiliului Local al Municipiului Arad

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DURECȚIA GENERALĂ ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
NR.51636/A5/02.09.2026

RAPORTUL INFORMĂRII ŞI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal şi Regulament Local de Urbanism aferent – Construire locuințe înșiruite

Dezvoltator: **SC MASTER EVENT SRL și Iovănuț Octavian Marian**
Amplasament- municipiul Arad, str.Posada nr.30, CF 352901, CF 352902 Arad
Proiectant general – SC STUDIO M ȘOIMA SRL, arh RUR M.Șoima, proiect nr.201/2023
Responsabilitatea privind informarea şi consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente din cadrul Direcţiei Arhitect-Şef

A. Detalii privind tehnicile şi metodele utilizate pentru a informa şi consulta publicul
1.Datele şi locurile tuturor întâlnirilor la care cetăţenii au fost invitaţi să dezbată propunerea solicitantului:

La etapa 1 - intenţia de elaborare a documentaţiei P.U.Z. și R.L.U.
- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 13363/14.02.2025 și completările depuse cu nr. 18713/03.03.2025, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare şi consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaboare P.U.Z. și R.L.U.
- întocmire anunţ privind intenţia de elaborare P.U.Z. și R.L.U. şi postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de **06.03.2025**;
- anunţul de intenţie a fost afişat în data de **06.03.2025** pe panou amplasat pe parcela studiată;
- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente în perioada **06.03.2025-16.03.2025** şi să facă observaţii, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

La etapa 2 – de elaborare a propunerilor P.U.Z. si R.L.U. aferent
- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu 54638/16.06.2025 și completările depuse cu nr.66557/22.07.2025, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare şi consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. şi R.L.U.
- întocmire anunţ privind consultarea asupra propunerilor preliminare şi postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro şi afişare la sediu în data de 28.07.2025;
- anunţul privind consultarea documentaţiei a fost afişat în data de 28.07.2025 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 documentaţia depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente în perioada 28.07.2025-11.08.2025 şi să facă observaţii, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

2. Conţinutul, datele de transmitere prin poştă şi numărul trimiterilor poştale

Au fost identificate părţile potenţial interesate, care pot fi afectate de prevederile documentaţiei de urbanism.

Au fost trimise 13 scrisori de notificare către aceştia, privind posibilitatea consultării documentaţiei P.U.Z. la Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

3. Localizarea rezidenţilor, proprietarilor şi părţilor interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise

Au fost notificaţi vecinii direct afectaţi de propunerile PUZ, au fost transmise un numar de 13 scrisori de notificare, proprietarilor imobilelor din zona studiata a documentației de urbanism din str.Posada, str.Titan, str.Basarab și DIRECȚIA PATRIMONIU

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentaţia disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoana.

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

Nu au fost înregistrate sesizări.

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

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
	Director executiv	Arh.Ioana Gligor		01.09.2026
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		01.09.2026

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