



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 334
din 30 iunie 2026

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)
aferent obiectivului de investiție:

„Construire ansamblu cu funcțiuni mixte, rezidențial
– locuințe colective, servicii și comerț, cu amenajările aferente”,
amplasament în intravilanul Municipiului Arad, strada Mucius Scaevola, nr. 16 și 18, Județul Arad,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 365916 – Arad și nr. 304902 - Arad,
Proprietar/Dezvoltator: Dominus S.R.L., Proiectant general: Tara Plan S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin referatul de aprobare nr. 37098/23.04.2026,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 34634/22.04.2026, 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. 37097/23.04.2026 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. 20/23.04.2026,
Examinând avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,
Cu respectarea art. 25 alin. (1), art. 32 alin. (1) lit. c), art. 47 și art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

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

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

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

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

Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi pentru (19 consilieri prezenți din totalul de 23),

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
HOTĂRÂRE

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investiție: „Construire ansamblu cu funcțiuni mixte, rezidențial – locuințe colective, servicii și comerț, cu amenajările aferente”, amplasament în intravilanul Municipiului Arad, strada Mucius Scaevola, nr. 16 și 18, Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 365916 – Arad și nr. 304902 - Arad, se propune reglementarea unei zone cu locuințe colective, servicii și comerț, măsurând o suprafață totală de 2.749,00 mp., conform documentației anexate, conform anexelor 1 (cu anexele 1.1. -1.3) și 2 (cu anexele 2.1.-2.11.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

Anexa 1 – Parte scrisă

- 1.1. Memoriu de prezentare
- 1.2. Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.
- 1.3. Plan de acțiune

Anexa 2 – Parte desenată

- 2.1. Încadrarea în zonă
- 2.2. Încadrare în PUG Arad în curs de elaborare
- 2.3. Situația existentă
- 2.4. Reglementări urbanistice
- 2.5. Reglementări edilitare
- 2.6. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.7. Propunere de Mobilare
- 2.8. Ilustrare urbanistică
- 2.9. Secțiuni și desfășurate stradale
- 2.10. Studiu de însorire
- 2.11. Plan de situație Lucrări Rutiere

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

- 2.1. Proprietar/Dezvoltator: Dominus S.R.L.
- 2.2. Proiectant general: Tara Plan S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Tuțu Andreea, pr. nr. 287/2023;
- 2.3. Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 365916 – Arad și C.F. nr. 304902 - Arad, și constituie proprietatea privată a lui DOMINUS S.R.L., măsurând o suprafață totală de 2.749,00 mp.;

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;

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

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

2.8. Pe cheltuiala dezvoltatorului 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, 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. 34634/22.04.2026, 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 dezvoltatorul DOMINUS 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 Regionale și Administrației Publice pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Liliana WAAS

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Marius CLIȚAN

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

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)
aferent obiectivului de investiție:

**„CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE, REZIDENȚIAL
– LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI COMERȚ, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”,**
amplasament în intravilanul Municipiului Arad, strada Mucius Scaevola, nr. 16 și 18, Județul Arad,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 365916 – Arad și nr. 304902 - Arad,
Proprietar/Dezvoltator: DOMINUS S.R.L., Proiectant general: TARA PLAN S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 37098 / 23.04.2026

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 34634 / 22.04.2026, 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. 37097 / 23.04.2026 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. 20 / 23.04.2026,

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

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

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

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

Potrivit Ordinului nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000 al 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 a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
HOTĂRÂRE

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investiție: „**CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE, REZIDENȚIAL – LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI COMERȚ, CU AMENAJĂRILE AFERENTE**”, amplasament în intravilanul Municipiului Arad, strada Mucius Scaevola, nr. 16 și 18, Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 365916 – Arad și nr. 304902 - Arad, se propune reglementarea unei zone cu locuințe colective, servicii și comerț, măsurând o suprafață totală de 2.749,00 mp., conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.3) și *2* (cu anexele 2.1.- 2.11.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

Anexa 1 – Parte scrisă

- 1.4.Memoriu de prezentare
- 1.5.Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.
- 1.6.Plan de acțiune

Anexa 2 – Parte desenată

- 2.1. Încadrarea în zonă
- 2.2. Încadrare în PUG Arad în curs de elaborare
- 2.3. Situația existentă
- 2.4. Reglementări urbanistice
- 2.5. Reglementări edilitare
- 2.6. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.7. Propunere de Mobilare
- 2.8. Ilustrare urbanistică
- 2.9. Secțiuni și desfășurate stradale
- 2.10. Studiu de însorire
- 2.11. Plan de situație Lucrări Rutiere

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

- 2.1. Proprietar/Dezvoltator: DOMINUS S.R.L.
- 2.2. Proiectant general: TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TUȚU Andreea, pr. nr. 287/2023;

2.3. Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 365916 – Arad și C.F. nr. 304902 - Arad, și constituie proprietatea privată a lui DOMINUS S.R.L., măsurând o suprafață totală de 2.749,00 mp.

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. 2.5.1 Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent.

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

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

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

2.8. Pe cheltuiala dezvoltatorului 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, 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. 34634 / 22.04.2026, 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 dezvoltatorul DOMINUS 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 Regionale și Administrației Publice 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:

„CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE, REZIDENȚIAL – LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI COMERȚ, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”,
amplasament în intravilanul Municipiului Arad, strada Mucius Scaevola, nr. 16 și 18, Județul Arad,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 365916 – Arad și nr. 304902 - Arad,
Proprietar/Dezvoltator: DOMINUS S.R.L.
Proiectant general: TARA PLAN S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: DOMINUS S.R.L.
- Proiectant general: TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TUȚU Andreea, pr. nr. 287/2023.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 25365 din 19.03.2026, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 33218 din 08.04.2026 de către DOMINUS S.R.L.;
- raportul de specialitate nr. 37097 /A5/ 23.04.2026 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr. 34634 /A5/ 22.04.2026, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr. 20 / 23.04.2026 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 443 din 27.03.2023, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 365916 – Arad și C.F. nr. 304902 - Arad, și constituie proprietatea privată a lui DOMINUS S.R.L., măsurând o suprafață totală de 2.749,00 mp.

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

- **„CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE, REZIDENȚIAL – LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI COMERȚ, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”,** amplasament în intravilanul Municipiului Arad, strada Mucius Scaevola, nr. 16 și 18, Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 365916 – Arad și nr. 304902 - Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent **„CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE, REZIDENȚIAL – LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI COMERȚ, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”,** amplasament în intravilanul Municipiului Arad, strada Mucius Scaevola, nr. 16 și 18, Județul Arad, pe parcelele

identificate prin C.F. nr. 365916 – Arad și nr. 304902 - Arad, se propune reglementarea unei zone cu locuințe colective, servicii și comerț, măsurând o suprafață totală de 2.749,00 mp.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

- P.O.T. maxim: 35,00%;
- C.U.T. maxim: 1,32.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S/D+P+2E+1Er**, cu înălțimea maximă de 17,00 metri. Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. **35900/08.12.2025**.

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 ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE, REZIDENȚIAL – LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI COMERȚ, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”**, amplasament în intravilanul Municipiului Arad, strada Mucius Scaevola, nr. 16 și 18, Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 365916 – Arad și nr. 304902 - Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazar Faur

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
red./dact. CG/BI

Cod: PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 37097 /A5/ 23.04.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

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

**„CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE, REZIDENȚIAL – LOCUINȚE
COLECTIVE, SERVICII ȘI COMERȚ, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”,**

amplasament în intravilanul Municipiului Arad, strada Mucius Scaevola, nr. 16 și 18, Județul Arad,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 365916 – Arad și nr. 304902 - Arad,

Proprietar/Dezvoltator: DOMINUS S.R.L.

Proiectant general: TARA PLAN S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: DOMINUS S.R.L.
- Proiectant general: TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TUȚU Andreea, pr. nr. 287/2023.

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, strada Mucius Scaevola, nr. 16 și 18, și este identificată prin C.F. nr. 365916 – Arad și C.F. nr. 304902 - Arad.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 365916 – Arad și C.F. nr. 304902 - Arad, și constituie proprietatea privată a lui DOMINUS S.R.L., măsurând o suprafață totală de 2.749,00 mp.

Situația existentă

Terenurile sunt situate în ZIR 1, SIR 50, subunitatea funcțională Lm III 11 – locuințe individuale/condominii de tip vile existente cu regim mic de înălțime: P, imobile construcții categoria III cu valoare ambientală ce pot fi modificate pentru ameliorare până la un regim maxim de P+2, conform PUZ “ZONĂ MONUMENTE PROTEJATE ARAD”, aprobat prin HCLM Arad nr. 201/2014.

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent **„CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE, REZIDENȚIAL – LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI COMERȚ, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”,** amplasament în intravilanul Municipiului Arad, strada Mucius Scaevola, nr. 16 și 18, Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 365916 – Arad și nr. 304902 - Arad, se propune reglementarea unei zone cu locuințe colective, servicii și comerț, măsurând o suprafață totală de 2.749,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Teren proprietate publică de interes local, drum - str. Dornei identificat prin C.F. nr. 358756 Arad, respectiv terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, curți construcții, str. Mucius Scaevola nr. 14 identificat prin C.F. nr. 333164-Arad și str. Dornei nr. 53-55 identificat prin C.F. nr. 304185-Arad;

- **la vest:** Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, curți construcții, str. Dornei nr. 48 identificat prin C.F. nr. 315117-Arad, respectiv teren proprietate publică de interes local, parcare bloc Alea Postavului,;
- **la sud:** Teren proprietate publică de interes local, trotuar identificat prin C.F. nr. 346181-Arad
Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, curți construcții, locuire colectivă Alea Postavului, respectiv teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, curți construcții, locuire individuală, str. Mucius Scaevola nr. 20 identificat prin C.F. nr. 333387- Arad;
- **la est:** Teren proprietate publică de interes local, drum - str. Mucius Scaevola identificat prin C.F. nr. 351097-Arad; respectiv teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, curți construcții, str. Mucius Scaevola nr. 7 identificat prin C.F. nr. 344102-Arad; respectiv teren proprietate publică de interes local - Centrul Județean de Resurse și Asistență Educațională Arad, str. Mucius Scaevola nr. 9 identificat prin C.F. nr. 302651-Arad.

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

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

- **Funcțiunile principale**
 - Locuire colectivă, servicii și comerț.
- **Utilizări permise**
 - Locuințe colective cu regim de înălțime maxim S/D+P+2E+1Er;
 - Servicii la parterul imobilului - locuințe colective: comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, care nu contribuie la poluarea fonica sau de alta natura a zonei inconjuratoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, mic comerț, etc.);
 - Amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, mobilier urban, bănci, pergole, foisoare, împrejmuiri;
 - Amenajări și echipamente tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor servi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
 - Platforme de depozitare selectivă a gunoierului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu.
- **Utilizări premise cu condiții**
 - Amplasarea clădirilor se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de avizatori și a asigurării locurilor de parcare necesare în limitele proprietății conform prevederilor documentației de urbanism;
 - Se admit funcțiuni de servicii/comerciale de la parterul imobilelor de locuințe colective cu condiția ca acestea să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 24:00.
 - Activitățile de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit cu următoarele condiții:
 - să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;

- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp;
 - să implice maximum 5 persoane;
 - să aibă acces public limitat (ocazional);
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - activitatea să se desfășoare numai în interiorul locuinței.
- **Utilizări interzise**
 - Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la articolele precedente;
 - Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită (OMS 119/2014, art. 5, alin. 6).

Zonificare funcțională:

Zonă funcțională dominantă:

Lc – zonă locuințe colective cu parter servicii/comert;

Subzone funcționale:

Lc-ctii – subzona pentru construcții cu destinația locuințe colective și servicii/comert amplasate la parter;

LcC – subzona cai de comunicație – circulații auto, pietonale și parcaje în incintă;

Lc-Te – subzona dotări tehnico-edilitare (platforma gospodărească), amenajări tehnico-edilitare precum bransamente la rețelele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, alte echipamente în vederea încadrării în normele de mediu, sănătate a populației și siguranță la incendiu;

LcSV – subzona spații verzi amenajate de incintă.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 35,00%;
- C.U.T. maxim: 1,32.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S/D+P+2E+1Er**, cu înălțimea maximă de 17,00 metri. Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. **35900/08.12.2025**.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- Față de limita nordică: Ansamblul se va alinia la frontul stradal al străzii Dornei la nivelele superioare. La nivelul parterului, este permisă retragerea față de limita de proprietate;
- Față de limita sudică: o retragere cuprinsă între 10,00 metri și 12,50 metri;
- Față de limita vestică: o retragere de minim 10,00 metri;
- Față de limita estică: Ansamblul se va alinia la frontul stradal al străzii Mucius Scaevola la nivelele superioare. La nivelul parterului, este permisă retragerea față de limita de proprietate;
- Etajul retras se va realiza cu o retragere de minim 3 metri pe latura nordică a ansamblului (înspre str. Dornei) și minim 3 metri pe latura estică a corpului de clădire A (înspre str. Mucius Scaevola).

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 suprafețelor

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 asigura o suprafață minima de spațiu verde raportată la suprafața terenului de minim 25%.

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.

În interiorul incintei reglementate vor fi asigurate locuri de parcare (min. 1 loc de parcare/apartament si min. 2 locuri de parcare/spatiu servicii/comert).

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.

Accesurile în incinta reglementată, atât auto, cât și pietonale, se vor face din strada Dornei, aflată în partea de nord a terenului propus spre reglementare, accesul având o latime de maxim 5,00 metri, respectiv din strada Mucius Scaevola, aflată în partea de est a terenului propus spre reglementare, accesul având o latime de maxim 5,00 metri.

Suprafata de teren aferenta domeniului public care va fi afectata prin repositionarea celor 2 accesuri auto existente se va completa cu zona verde de aliniament.

Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată.

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Parcelarea:

Sunt permise oricate operatiuni cadastrale si notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, necesare in vederea construirii proiectului reglementat conform planselor parte din PUZ, ori a realizarii lucrarilor de bransamente utilitati, circulatii, parcare si orice alte operatiuni cadastrale si notariale vor fi considerate necesare, suplimentar fata de cele cuprinse in plansele PUZ, in vederea asigurarii functiunilor.

În cazul eventualelor dezmembrări, indicii urbanistici se vor raporta la suprafața inițială a incintei propuse spre reglementare, fara a depăși indicii urbanistici maximali reglementați prin prezentul Plan Urbanistic Zonal.

În cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal este propusa o zona de utilitate publica.

Aceasta zona se propune a ramane in proprietate privata, cu acces public nelimitat, reprezentand un dreptunghi delimitat de punctele topografice 6, 7 si 8, dreptunghi avand laturile de maxim 7,30 metri si 21,73 metri, in suprafata de aproximativ 154 mp. In cadrul acestei zone, se va asigura un acces pietonal la blocurile aflate pe Aleea Postavului. Tot in aceasta zona a terenului reglementat (latura sudica) exista retele de utilitati subterane aferente acestor blocuri.

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 dezvoltatorului privat.

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.

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

Dezvoltatorul zonei cu locuințe colective, servicii și comerț predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona cu locuințe colective, 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 dezvoltatorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu locuințe colective, 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. 443 din 27.03.2023, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	Compania de Apă Arad S.A.	11158/10.06.2024	-
2.	Delgaz Grid	215055603/16.06.2025	27.03.2026
3.	Agenția Națională pentru Protecția Mediului Arad	11765/04.07.2024	-
4.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1122883/04.07.2025	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1122884/04.07.2025	-
6.	M.A.I. - Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Biroul Rutier	289950/17.06.2025	17.06.2026
7.	O.C.P.I. Arad	P.V. 901/2024	-
8.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	16333/21.11.2024 35900/08.12.2025	21.11.2026
9.	D.S.P. Jud. Arad	207/26.04.2024	-
10.	Compania de Transport Public Arad	279/25.06.2025	17.02.2027
11.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	95979/Z1/18.11.2025	-
12.	Digi România S.A.	86/13.06.2025	27.03.2026
13.	Comisia de Sistematizare a Circulației	95978/Z1/11.11.2025	-
14.	Ministerul Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură Arad	36/U/04.02.2026	-
15. r	Rețele Electrice România S.A.	27070639/18.09.2025	27.03.2026
16.	Orange România S.A.	AFO578110/28029/ 28388/06.08.2025	06.08.2026
17.	Serviciul de Telecomunicații Speciale	18634/10.07.2025	27.03.2026
18.	M.A.I. – Direcția Generală Logistică	140412/16.07.2025	-
19.	Consiliul Județean Arad – Direcția Arhitect-Şef	04/16.03.2026	27.03.2026

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de **25.03.2026**, s-a emis Avizul Tehnic nr. 20 / 23.04.2026 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	Căpriceană Gabriel		22.04.2026

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Direcția Generală Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către DOMINUS S.R.L., cu sediul în jud. Arad, Mun. Arad, Calea Zimandului, nr. 30, ap. 2, înregistrată cu nr. 25365 din 19.03.2026, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 33218 din 08.04.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 20 din 23.04.2026

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

**„CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE, REZIDENȚIAL – LOCUINȚE
COLECTIVE, SERVICII ŞI COMERȚ, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”,**
amplasament în intravilanul Municipiului Arad, strada Mucius Scaevola, nr. 16 şi 18, Județul Arad,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 365916 – Arad şi nr. 304902 - Arad,
Proprietar/Dezvoltator: DOMINUS S.R.L.
Proiectant general: TARA PLAN S.R.L.

Proprietar/Dezvoltator: DOMINUS S.R.L.

Proiectant: TARA PLAN S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură
RUR, arh. TUȚU Andreea, pr. nr. 287/2023.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Teren proprietate publică de interes local, drum - str. Dornei identificat prin C.F. nr. 358756 Arad, respectiv terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, curți construcții, str. Mucius Scaevola nr. 14 identificat prin C.F. nr. 333164-Arad şi str. Dornei nr. 53-55 identificat prin C.F. nr. 304185-Arad;
- **la vest:** Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, curți construcții, str. Dornei nr. 48 identificat prin C.F. nr. 315117-Arad, respectiv teren proprietate publică de interes local, parcare bloc Alea Postavului,;
- **la sud:** Teren proprietate publică de interes local, trotuar identificat prin C.F. nr. 346181-Arad
Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, curți construcții, locuire colectivă Alea Postavului, respectiv teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, curți construcții, locuire individuală, str. Mucius Scaevola nr. 20 identificat prin C.F. nr. 333387-Arad;
- **la est:** Teren proprietate publică de interes local, drum - str. Mucius Scaevola identificat prin C.F. nr. 351097-Arad; respectiv teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, curți construcții, str. Mucius Scaevola nr. 7 identificat prin C.F. nr. 344102-Arad; respectiv teren proprietate publică de interes local - Centrul Județean de Resurse şi Asistență Educațională Arad, str. Mucius Scaevola nr. 9 identificat prin C.F. nr. 302651-Arad.

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

- **Funcțiuni principale**
 - Locuire colectivă, servicii şi comerț.

- **Utilizări permise**

- Locuințe colective cu regim de înălțime maxim S/D+P+2E+1Er;
- Servicii la parterul imobilului - locuințe colective: comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, care nu contribuie la poluarea fonica sau de alta natura a zonei inconjuratoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, mic comerț, etc.);
- Amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, mobilier urban, bănci, pergole, foisoare, împrejmuiri;
- Amenajări și echipamente tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor servi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
- Platforme de depozitare selectivă a gunoierului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu.

- **Utilizări premise cu condiții**

- Amplasarea clădirilor se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de avizatori și a asigurării locurilor de parcare necesare în limitele proprietății conform prevederilor documentației de urbanism;
- Se admit funcțiuni de servicii/comerciale de la parterul imobilelor de locuințe colective cu condiția ca acestea să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 24:00.
- Activitățile de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit cu următoarele condiții:
 - să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
 - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp;
 - să implice maximum 5 persoane;
 - să aibă acces public limitat (ocazional);
 - să nu producă poluare fonica, chimica sau vizuala;
 - activitatea să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

- **Utilizări interzise**

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la articolele precedente;
Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită (OMS 119/2014, art. 5, alin. 6).

Zonificare funcțională:

Zonă funcțională dominantă:

Lc – zonă locuințe colective cu parter servicii/comerț;

Subzone funcționale:

Lc-ctii – subzona pentru construcții cu destinația locuințe colective și servicii/comerț amplasate la parter;

LcC – subzona cai de comunicație – circulații auto, pietonale și parcaje în incintă;

Lc-Te – subzona dotări tehnico-edilitare (platforma gospodărească), amenajări tehnico-edilitare precum bransamente la rețelele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale,

alte echipamente in vederea încadrării în normele de mediu, sanatare a populației și siguranța la incendiu;

LcSV – subzona spații verzi amenajate de incintă.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 35,00%;
- C.U.T. maxim: 1,32.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S/D+P+2E+1Er**, cu înălțimea maximă de 17,00 metri. Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. **35900/08.12.2025**.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- Față de limita nordică: Ansamblul se va alinia la frontul stradal al strazii Dornei la nivelele superioare. La nivelul parterului, este permisă retragerea față de limita de proprietate;
- Față de limita sudică: o retragere cuprinsă între 10,00 metri și 12,50 metri;
- Față de limita vestică: o retragere de minim 10,00 metri;
- Față de limita estică: Ansamblul se va alinia la frontul stradal al strazii Mucius Scaevola la nivelele superioare. La nivelul parterului, este permisă retragerea față de limita de proprietate;
- Etajul retras se va realiza cu o retragere de minim 3 metri pe latura nordică a ansamblului (înspre str. Dornei) și minim 3 metri pe latura estică a corpului de clădire A (înspre str. Mucius Scaevola).

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.

Se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului de minim 25%.

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.

În interiorul incintei reglementate vor fi asigurate locuri de parcare (min. 1 loc de parcare/apartament și min. 2 locuri de parcare/spațiu servicii/comert).

Circulații și accese:

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.

Accesurile în incintă reglementată, atât auto, cât și pietonale, se vor face din strada Dornei, aflată în partea de nord a terenului propus spre reglementare, accesul având o lățime de maxim 5,00

metri, respectiv din strada Mucius Scaevola, aflată în partea de est a terenului propus spre reglementare, accesul având o latime de maxim 5,00 metri.

Suprafata de teren aferenta domeniului public care va fi afectata prin repositionarea celor 2 accesuri auto existente se va completa cu zona verde de aliniament.

Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată.

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Parcelarea:

Sunt permise oricate operatiuni cadastrale si notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, necesare in vederea construirii proiectului reglementat conform planselor parte din PUZ, ori a realizarii lucrarilor de bransamente utilitati, circulatii, parcare si orice alte operatiuni cadastrale si notariale vor fi considerate necesare, suplimentar fata de cele cuprinse in plansele PUZ, in vederea asigurarii functiunilor.

În cazul eventualelor dezmembrari, indicii urbanistici se vor raporta la suprafata inițiala a incintei propuse spre reglementare, fara a depăși indicii urbanistici maximali reglementați prin prezentul Plan Urbanistic Zonal.

În cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal este propusa o zona de utilitate publica.

Aceasta zona se propune a ramane in proprietate privata, cu acces public nelimitat, reprezentand un dreptunghi delimitat de punctele topografice 6, 7 si 8, dreptunghi avand laturile de maxim 7,30 metri si 21,73 metri, in suprafata de aproximativ 154 mp. In cadrul acestei zone, se va asigura un acces pietonal la blocurile aflate pe Aleea Postavului. Tot in aceasta zona a terenului reglementat (latura sudica) exista retele de utilitati subterane aferente acestor blocuri.

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 dezvoltatorului privat.

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.

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

Dezvoltatorul zonei cu locuințe colective, servicii și comerț predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona cu locuințe colective, 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 dezvoltatorului se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone cu locuințe colective, 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 **25.03.2026** se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

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. 443 din 27.03.2023, emis de Primarul Municipiului Arad.

Arhitect Șef,
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu

Consilier,
Căpriceană Gabriel

PMA-A5-14

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
NR.34634/A5/22.04.2026

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

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

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – Construire ansamblu cu funcțiuni mixte, rezidențial-locuințe colective, servicii și comerț, cu amenajările aferente

Proprietar/ Dezvoltator: SC DOMINUS SRL

Amplasament- intravilan mun.Arad, str.Mucius Scaevola nr.16, 18, identificat prin CF 365916, CF 304902 Arad

Proiectant general – SC TARA PLAN SRL, arh RUR Tuțu Andreea proiect nr 287/2023

Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef

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

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 95263/22.11.2023, 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 07.12.2023 ;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 07.12.2023 pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **07.12.2023-16.12.2023** și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

Prin adresa înregistrată cu nr.101911/15.12.2023, Asociațiile de proprietari de pe Alea Postavului ne comunică următoarele:

”Asociațiile de Proprietari de pe Alea Postavului nu vor mai avea acces la rampa de pubele pentru deseuri reciclabile si non reciclabile amplasate pe Strada Mucius Scaevola, iar Primaria Arad si companiile de utilități la infrastructura care deserveste imobilele S3-1, S3-2, S3-3, S3-4. Deopotriva, implementarea ca atare a proiectului va împiedica accesul echipelor de specialitate si interventie la rețelele de gaz, telefonie si apa potabila identificate de subsemnatii in schita de mai jos.”

În fig. 2 este redată propunerea de modificare a proiectului, prin adaugarea unei cai pietonale pentru mentinerea accesului la infrastructura de utilitati antementionate, cu mențiunea că, în cazul în care solicitarea nu se va rezolva în mod amiabil, Asociațiile de Proprietari de pe Aleea Postavului își rezervă dreptul de a se adresa instanței judecătorești.

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 19.12.2023 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.105822/29.12.2023 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

” In calitate de initiator al lucrarii de urbanism in derulare si in calitate de proprietar privat al imobilelor identificate prin extrasele de: Carte Funciara nr.346214 Arad, CF nr. 346220 Arad si CF nr. 304902 Arad, suprafata totala 2.749 mp, amplasament in mun.Arad, str. Dornei, nr.50 si str. Mucius Scaevola, nr.16-18, teren Intravilan, categorie de folosinta „ curti – constructii „ si conform PUG situat in ZIR 1, SIR 50, Lm IIII 1,

In plus fata de propunerile lucrarii de urbanism care se pot consulta pe site-ul www.primariarad.ro, precizam urmatoarele chestiuni punctuale:

- Pubelele pentru deseuri sint amplasate pe strada Mucius Scaevola, direct pe partea carosabila a acesteia. Prin proiect vom propune amenajarea unei zone dedicata acestora pe terenul conform CF nr.304902 Arad. In aceasta zona se vor amplasa si pubelele cladirii nou propuse, in limita a maxim 10% amenajare din zona verde.

- Afirmatia d-voastra referitor la anularea accesului (prin proiect) la pubelele ce acum sint amplasate pe partea carosabila a strazii Mucius Scaevola, nu este corecta. Accesul d-voastra la actuala pozitie a pubelelor pentru deseuri este libera si neingradita prin proiect, prin aleea Postavului si apoi prin str. Mucius Scaevola colt cu str. Dornei. Evaluarea noastra este ca va referiti la faptul ca nu ati mai putea utiliza ca si scurtatura spre pubele traversarea proprietatii private detinuta de catre Dominus s.r.l. conform CF nr. 304902 Arad. Acest teren este in suprafata de 665 mp, aflat pe latura sudica a amplasamentului ce se reglementeaza prin lucrarea de urbanism.

- Pentru utilizarea acestui teren privat CF nr. 304902 Arad (cu pasul, pentru parcare autoturisme, etc) nu detineti vreun drept de proprietate sau de servitute. Este exclusiv proprietatea privata s.c. Dominus s.r.l., pe acest teren nu sint notate sarcini.

- Pentru acest teren (CF nr.304902 Arad) proiectul propune amenajarea unei zone verzi, nu se propun in aceasta zona amplasarea de constructii supraterrane sau subterane. In aceste conditii, toate instalatiile care exista la acest moment pozate in subteran, nu se modifica. Proiectul propus NU impiedica accesul echipelor de interventie la aceste retele; acestea vor putea fi administrate ca si pina acum, in aceasta zona NU se prevad constructii. Acest teren va fi in principal dedicat amenajarii unei zone verzi, cu amplasarea pe acesta (in limita a maxim 10% din aceasta) a unei zone pentru pubele si trotuar pietonal.

- Retelele care nu apar la acest moment in documentatia depusa spre informare nu le consideram „omise”. Aceste informatii se vor adauga documentatiei intr-o etapa ulterioara, respectiv etapa de obtinere a avizelor de amplasament. In orice moment insa ar fi aceasta informatie adaugata documentatiei, din evaluarea noastra prealabila referitoare la acest amplasament precum si din discutiile cu fostul proprietar de la care am achizitionat acest teren, avem cunostinta despre existenta instalatiilor de utilitati in aceasta zona. Drept urmare, solutia propusa conserva aceasta zona pentru amenajare zona verde.

- Accesul preponderent catre proprietatile d-voastra va trebui sa ramina asa cum este si acum din punct de vedere juridic si cadastral, respectiv prin aleea Postavului.

- Pentru acces pietonal direct din strada Mucius Scaevola catre blocurile S3-1, S3-2, S3-3, S3-4, in zona verde se va prevedea un trotuar pietonal impreuna cu amenajarea zonei dedicate pubelelor (in limita a maxim 10% din total suprafata verde). Consideram realizarea acestui trotuar pietonal ca o solutie de coexistenta civilizata intre vecinatati. Dar nu il vom propune ca si o consecinta a afirmatiei din adresa d-voastra „ ne rezervam dreptul de a ne adresa instantei de

judecata”. In Romania este prevazut prin Constitutie dreptul la proprietatea privata si nici o instanta nu poate obliga un proprietar de drept sa cedeze drepturile sale de proprietate.”

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 04.01.2024, prin poștă.

Prin adresa nr.102972/19.12.2023 Direcția Comunicare solicită informații cu privire la cele solicitate prin adresa înregistrată cu nr.101907/15.12.2023 de către proprietara imobilului din Arad, Alea Postavului nr.12 bl.S3-2 sc.C [REDACTED] :

” solicit să fiu încunoștinată cu privire la data și ora la care va avea loc sedința Consiliului local al municipiului Arad ce va lua în dezbateră și aprobare proiectul numărul 287/2023, înregistrat la Primăria municipiului Arad sub nr.95263 din 22.11.2023....

Solicite să fiu anunțată despre această sedință deoarece sunt direct afectată de propunerea PUZ și doresc să particip”.

Prin adresa nr.102972/A5/04.01.2024 a fost transmis următorul răspuns:

Referitor la solicitarea dvs. cu nr.de mai sus, cu privire la studiul de oportunitate depus în vederea obținerii avizului de oportunitate pentru documentația de urbanism P.U.Z și R.L.U. - Construire ansamblu cu funcțiuni mixte, rezidențial-locuințe colective, servicii și comerț, cu amenajările aferente Intravilan municipiul Arad, str.Dornei nr.50, str.Mucius Scaevola nr. 16, 18, inițiatori: DOMINUS SRL,vă comunicăm că acesta se află în perioada de informare și consultare a populației aferent etapei I.

Potrivit prevederilor Ordinul 2701/2010 privind 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, vă comunicăm că, pe parcursul elaborării propunerilor se va demara procedura consultării publicului aferenta etapei II, în cadrul căreia vor fi identificați și notificați proprietarii ale căror proprietăți vor fi direct afectate de propunerile PUZ;

Totodată menționăm că opiniile transmise de către contestatari vor fi aduse la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 24832/21.03.2024, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 15.04.2024;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 15.04.2024 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 15.04.2024-29.04.2024 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

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

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

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism, proprietarii imobilelor din zona învecinată identificate cu CF 315117, CF 304185, CF 333164,, CF 330541, CF 344102, CF 302651, CF 333387, CF 312984, CF 304735, Asociațiile de Proprietari de pe Alea Postavului bl.S3-1,bl S 3-2,bl.S 3-3,bl.S 3-4 Arad,

proprietara imobilului din Aleea Postavului, Nr 12, Bl S 3-2, Sc C, Ap 10, judet Arad, MINISTERUL EDUCAȚIEI, 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.

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

Prin adresa înregistrată cu nr.37247/22.04.2024 proprietara imobilului din mun.Arad str.Postavului nr.11 bl.S3-3 sc.D [REDACTED], ne transmite următoarele:

”Doresc sa precizez ca nu am nimic impotriva acestei constructii atata timp cat nu afecteaza accesul pietonal in bloc. Ca proprietar al imobilului situat in blocului 53-3 sc.D doresc sa am accesul in bloc si trotuarul exact ca pana acum si sa nu ne vedem afectati de noua constructie.”

Solicitarea a fost transmisa initiatorului si elaboratorului documentatiei in data de 25.04.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr.39722/29.04.2024 initiatorul si elaboratorul documentatiei ne transmit următoarele:

” In calitate de initiator al lucrarii de urbanism in derulare si in calitate de proprietar privat al imobilelor identificate prin extrasele de: Carte Funciara nr.346214 Arad, CF nr. 346220 Arad si CF nr. 304902 Arad, suprafata totala 2.749 mp, amplasament in mun.Arad, str. Dornei, nr.50 si str. Mucius Scaevola, nr.16-18, teren Intravilan, categorie de folosinta „ curti – constructii „ si conform PUG situat in ZIR 1, SIR 50, Lm III 1,

In plus fata de propunerile lucrarii de urbanism care se pot consulta pe site-ul www.primariarad.ro, precizam urmatoarele chestiuni punctuale:

- Pentru utilizarea acestui teren privat CF nr. 304902 Arad (cu pasul, pentru parcare autoturisme, etc) nu detineti vreun drept de proprietate sau de servitute. Este exclusiv proprietatea privata s.c. Dominus s.r.l., pe acest teren nu sint notate sarcini in favoarea dumneavoastra sau a altcuiva.

- Acest teren privat a fost achizitionat de catre DOMINUS s.r.l. prin contract de vinzare-cumparare, iar Dominus s.r.l. exclusiv detine dreptul de proprietate si folosinta.

- Pentru acest teren (CF nr.304902 Arad) proiectul propune amenajarea unei zone verzi, nu se propun in aceasta zona amplasarea de constructii supraterrane sau subterane. In aceste conditii, toate instalatiile care exista la acest moment pozate in subteran, nu se modifica. Proiectul propus NU impiedica accesul echipelor de interventie la aceste retele; acestea vor putea fi administrate ca si pina acum, in aceasta zona NU se prevad constructii. Acest teren va fi in principal dedicat amenajarii unei zone verzi, cu amplasarea pe acesta (in limita a maxim 10% din aceasta) a unei zone pentru pubele si trotuar pietonal.

- Prin adresa nr.101911/15.12.2023, Asociatia de proprietari de pe Aleea Postavului depune inclusiv o lista cu persoane, adrese si semnături ale acestora, unde aceasta cerere a d-voastra se regaseste, si de altfel apare si [REDACTED] cu adresa identica cu cea mentionata de catre d-voastra, str Postavului, nr.3, S-33, sc D, [REDACTED] drept cosemnatara a acelei adrese. Speram ca raspunsul transmis de catre beneficiar si proiectantul general a ajuns la respectiva asociatie, unde s-a explicat acest aspect ridicat de d-voastra pe larg.”

Răspunsul a fost transmis contestatarei la data de 09.05.2024.

Nu au mai fost înregistrate alte sesizări.

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

ARHITECT ȘEF

Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		

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