

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

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție:
**„ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
ȘI SERVICII-COMERT”,**

amplasament în intravilanul Municipiului Arad,
strada Pr. Dr. Ilarion Felea, nr. 63/A, 65, 85, Județul Arad,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 335165 - Arad, nr. 335111 - Arad, nr. 335106 - Arad,
nr. 368704 - Arad, nr. 368703 - Arad, nr. 366793 - Arad, nr. 366794 - Arad, nr. 367175 - Arad,
nr. 367376 - Arad, nr. 367377 - Arad, nr. 367378 - Arad,
Proprietari/Dezvoltatori: Purcaru Mircea, ANDROMEDA-COM S.R.L.,
CORPORATE DESK S.R.L., MIRBEN ITP S.R.L.
Proiectant general: S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin referatul de aprobare nr. 67720/24.07.2026

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 51688/24.07.2026, 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. 67719/24.07.2026 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. 34/24.07.2026,

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

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

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

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

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

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

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
HOTĂRÂRE

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investiție: „**ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI SERVICII-COMERȚ**”, amplasament în intravilanul Municipiului Arad, strada Ilarion Felea, nr. 63/A, 65, 85, Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 335165 - Arad, nr. 335111 - Arad, nr. 335106 - Arad, nr. 368704 - Arad, nr. 368703 - Arad, nr. 366793 - Arad, nr. 366794 - Arad, nr. 367175 - Arad, nr. 367376 - Arad, nr. 367377 - Arad, nr. 367378 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale cu servicii și comerț, măsurând o suprafață totală de 25.081,00 mp., conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.3) și *2* (cu anexele 2.1.- 2.8.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

Anexa 1 – Parte scrisă

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

Anexa 2 – Parte desenată

- 2.1. Încadrarea în zonă
- 2.2. Situația existentă, disfuncționalități
- 2.3. Reglementări urbanistice, zonificare funcțională
- 2.4. Reglementări edilitare
- 2.5. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.6. Propunere de Mobilare - Ilustrare urbanistică
- 2.7. Studiu cvartal
- 2.8. Zonificare și parcelare

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: Purcaru Mircea, ANDROMEDA-COM S.R.L., CORPORATE DESK S.R.L., MIRBEN ITP S.R.L.

2.2. Proiectant general: S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. ȘOIMA Mircea, pr. nr. 289/2025;

2.3. Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F.-urile nr. 335165 – Arad, nr. 335111 - Arad, nr. 335106 - Arad, nr. 368704 - Arad, nr. 368703 - Arad, nr. 366793 - Arad, nr. 366794 - Arad, nr. 367175 - Arad, nr. 367376 - Arad, nr. 367377 - Arad, nr. 367378 – Arad, și constituie proprietatea privată a lui Purcaru Mircea (C.F. nr. 335165- Arad), ANDROMEDA COM S.R.L. (C.F. nr. 368703; 335111; 335106; 366793; 366794; 367175 ½; 367376; 367377; 367378 - Arad), respectiv CORPORATE DESK S.R.L. (C.F. nr. 368704 - Arad) și MIRBEN ITP S.R.L. (C.F. nr. 367175 ½ - Arad), măsurând o suprafață totală de 25.081,00 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 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 rezidențiale cu 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. 51688 / 24.07.2026, 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 Purcaru Mircea, ANDROMEDA-COM S.R.L., CORPORATE DESK S.R.L. și MIRBEN ITP 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:
**„ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
ȘI SERVICII-COMERT”,**
amplasament în intravilanul Municipiului Arad,
strada Pr. Dr. Ilarion Felea, nr. 63/A, 65, 85, Județul Arad,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 335165 - Arad, nr. 335111 - Arad, nr. 335106 - Arad, nr.
368704 - Arad, nr. 368703 - Arad, nr. 366793 - Arad, nr. 366794 - Arad, nr. 367175 - Arad, nr.
367376 - Arad, nr. 367377 - Arad, nr. 367378 - Arad,
Proprietari/Dezvoltatori: Purcaru Mircea, ANDROMEDA-COM S.R.L.,
CORPORATE DESK S.R.L., MIRBEN ITP S.R.L.
Proiectant general: S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: Purcaru Mircea, ANDROMEDA-COM S.R.L., CORPORATE DESK S.R.L., MIRBEN ITP S.R.L.

- Proiectant general: S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. ȘOIMA Mircea, pr. nr. 289/2025.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 43815 din 12.05.2026, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 48148 din 25.05.2026, nr. 60043 din 30.06.2026 și 62608 din 07.07.2026 de către Purcaru Mircea, ANDROMEDA-COM S.R.L., CORPORATE DESK S.R.L., MIRBEN ITP S.R.L.;

- raportul de specialitate nr. 67719 /A5/ 24.07.2026 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. 51688 /A5/ 24.07.2026, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;

- avizul tehnic nr. 34 / 24.07.2026 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 951 din 16.06.2025, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F.-urile nr. 335165 – Arad, nr. 335111 - Arad, nr. 335106 - Arad, nr. 368704 - Arad, nr. 368703 - Arad, nr. 366793 - Arad, nr. 366794 - Arad, nr. 367175 - Arad, nr. 367376 - Arad, nr. 367377 - Arad, nr. 367378 – Arad, și constituie proprietatea privată a lui Purcaru Mircea (C.F. nr. 335165- Arad), ANDROMEDA COM S.R.L. (C.F. nr. 368703; 335111; 335106; 366793; 366794; 367175 ½; 367376; 367377; 367378 - Arad), respectiv CORPORATE DESK S.R.L. (C.F. nr. 368704 - Arad) și MIRBEN ITP S.R.L. (C.F. nr. 367175 ½ - Arad), măsurând o suprafață totală de 25.081,00 mp.

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

- „**ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI SERVICII-COMERȚ**”, amplasament în intravilanul Municipiului Arad, strada Ilarion Felea, nr. 63/A, 65, 85, Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 335165 - Arad, nr. 335111 - Arad, nr. 335106 - Arad, nr. 368704 - Arad, nr. 368703 - Arad, nr. 366793 - Arad, nr. 366794 - Arad, nr. 367175 - Arad, nr. 367376 - Arad, nr. 367377 - Arad, nr. 367378 – Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent „**ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI SERVICII-COMERȚ**”, amplasament în intravilanul Municipiului Arad, strada Ilarion Felea, nr. 63/A, 65, 85, Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 335165 - Arad, nr. 335111 - Arad, nr. 335106 - Arad, nr. 368704 - Arad, nr. 368703 - Arad, nr. 366793 - Arad, nr. 366794 - Arad, nr. 367175 - Arad, nr. 367376 - Arad, nr. 367377 - Arad, nr. 367378 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare (servicii și comerț), măsurând o suprafață totală de 25.081,00 mp.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

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

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S/D+P+2E**, cu înălțimea maximă de 12,00 metri, respectiv cota absolută maximă de 119,46 metri (107,46 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +12,00 metri înălțimea maximă pentru zona edificabilă). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. **357/05.02.2026**.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „**ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI SERVICII-COMERȚ**”, amplasament în intravilanul Municipiului Arad, strada Ilarion Felea, nr. 63/A, 65, 85, Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 335165 - Arad, nr. 335111 - Arad, nr. 335106 - Arad, nr. 368704 - Arad, nr. 368703 - Arad, nr. 366793 - Arad, nr. 366794 - Arad, nr. 367175 - Arad, nr. 367376 - Arad, nr. 367377 - Arad, nr. 367378 – 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. 67719 /A5/ 24.07.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

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

„ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI SERVICII-COMERȚ”,

amplasament în intravilanul Municipiului Arad,
strada Pr. Dr. Ilarion Felea, nr. 63/A, 65, 85, Județul Arad,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 335165 - Arad, nr. 335111 - Arad, nr. 335106 - Arad, nr.
368704 - Arad, nr. 368703 - Arad, nr. 366793 - Arad, nr. 366794 - Arad, nr. 367175 - Arad, nr.
367376 - Arad, nr. 367377 - Arad, nr. 367378 - Arad,

Proprietari/Dezvoltatori: Purcaru Mircea, ANDROMEDA-COM S.R.L.,
CORPORATE DESK S.R.L., MIRBEN ITP S.R.L.

Proiectant general: S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: Purcaru Mircea, ANDROMEDA-COM S.R.L., CORPORATE DESK S.R.L., MIRBEN ITP S.R.L.
- Proiectant general: S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. ȘOIMA Mircea, pr. nr. 289/2025.

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, strada Pr. Dr. Ilarion Felea, nr. 63/A, 65, 85, și este identificată prin C.F.-urile nr. 335165 - Arad, nr. 335111 - Arad, nr. 335106 - Arad, nr. 368704 - Arad, nr. 368703 - Arad, nr. 366793 - Arad, nr. 366794 - Arad, nr. 367175 - Arad, nr. 367376 - Arad, nr. 367377 - Arad, nr. 367378 - Arad.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F.-urile nr. 335165 - Arad, nr. 335111 - Arad, nr. 335106 - Arad, nr. 368704 - Arad, nr. 368703 - Arad, nr. 366793 - Arad, nr. 366794 - Arad, nr. 367175 - Arad, nr. 367376 - Arad, nr. 367377 - Arad, nr. 367378 - Arad, și constituie proprietatea privată a lui Purcaru Mircea (C.F. nr. 335165- Arad), ANDROMEDA COM S.R.L. (C.F. nr. 368703; 335111; 335106; 366793; 366794; 367175 ½; 367376; 367377; 367378 - Arad), respectiv CORPORATE DESK S.R.L. (C.F. nr. 368704 - Arad) și MIRBEN ITP S.R.L. (C.F. nr. 367175 ½ - Arad), măsurând o suprafață totală de 25.081,00 mp.

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. 16, An16 - subzonă unități agricole nepoluante.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent „**ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI SERVICII-COMERȚ**”, amplasament în intravilanul Municipiului Arad, strada Ilarion Felea, nr. 63/A, 65, 85, Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 335165 - Arad, nr. 335111 - Arad, nr. 335106 - Arad, nr. 368704 - Arad, nr. 368703 - Arad, nr. 366793 - Arad, nr. 366794 - Arad, nr. 367175 - Arad, nr. 367376 - Arad,

nr. 367377 - Arad, nr. 367378 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare (servicii și comerț), măsurând o suprafață totală de 25.081,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Strada Prof. Dr. Felea Ilarion, identificată prin C.F. nr. 334896 - Arad și C.F. nr. 334972 - Arad, respectiv terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 354728 - Arad, respectiv C.F. nr. 335051 - Arad și C.F. nr. 335331 - Arad, C.F. nr. 335332 - Arad;
- **la vest:** Strada Prof. Dr. Felea Ilarion, identificată prin C.F. nr. 334972 - Arad, respectiv terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 335051 - Arad, 354169 - Arad, 354170 - Arad, 354171 - Arad, respectiv 335331 - Arad, 335332 - Arad și teren proprietate publică a Municipiului Arad, identificată prin C.F. nr. 335335 - Arad;
- **la est:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 354728 - Arad și C.F. nr. 335021 - Arad, respectiv nr. top. 3213/a/1 (C.A.P. PARTIZANUL ARAD - BUJAC);
- **la sud:** Strada Prof. Dr. Felea Ilarion, identificată prin C.F. nr. 329985 - Arad și nr. top. 3213/a/1 (C.A.P. PARTIZANUL ARAD - BUJAC).

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

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

- **Funcțiunile principale**

- Locuire individuală, în regim izolat sau cuplat, condominii.

- **Funcțiunile secundare**

- Prestări servicii și comerț.

- **Funcțiuni complementare**

- 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, parări; spații verzi amenajate; echipare tehnico-edilitară.

- **Utilizări permise cu condiții**

- Unități cu prestări servicii de cartier (cum ar fi: magazin alimentar, clădiri de birouri, spații prezentare și comercializare diverse produse ce nu necesita spații mari de depozitare), sănătate (dispensar, cabinete medicale, stomatologice etc.), cu condiția ca suprafața utila maxima a spațiilor să fie 50% din SCD construcției propuse (indiferent că va fi locuință sau condominiu).

- **Interdicții temporare**

- Nu este cazul.

- **Interdicții permanente**

- Activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, sau alte activități care prin specificul lor generează noxe, fum, vibrații, zgomot, miros neadecvat.
- Alimentație publică, turism, servicii, service și spălătorii auto, tinichigerii, ateliere de mică producție (tâmplărie, etc), activități care produc zgomot sau aduc personal și public numeros, generând trafic și aglomerație.
- Activități care se desfășoară în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort.
- Orice alte funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice.
- Activități care nu se înscriu în caracterul rezidențial al zonei.

Zonificare funcțională:

Lsc – locuințe individuale în regim izolat sau cuplat și funcțiuni complementare servicii de cartier

LS – locuințe individuale și unități prestări servicii și comerț

LcS – condominii cu max. 5/6 apartamente și unități prestări servicii și comerț

Lc – condominii cu maxim 5/6 apartamente.

Ccr – căi de comunicație rutiere

Ccp – căi de comunicație pietonale

Spa- spații plantate de aliniament, aferente cailor de comunicații.

Spc- spații plantate compacte.

P- parcări.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

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

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S/D+P+2E**, cu înălțimea maximă de 12,00 metri, respectiv cota absolută maximă de 119,46 metri (107,46 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +12,00 metri înălțimea maximă pentru zona edificabilă). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. **357/05.02.2026**.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Z1 – locuințe individuale:

- **Ls - funcțiuni mixte - locuințe individuale, în regim izolat sau cuplat, precum și a construcțiilor independente cu funcțiuni de prestări servicii și comerț**
- Către frontul stradal – nu se impune retragere de la frontul stradal
- Către limita posterioară – pentru construcțiile noi se impune retragere de minim 5 m dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la cornișă, de la limita de proprietate.
- Se permite amplasarea în această zonă a anexelor gospodărești cu condiția ca acestea să fie parter, să aibă înălțime maximă la streșină de 3.5 metri, 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.
- Către limitele laterale –nu se impun retrageri, iar autorizarea construcțiilor se va face cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

- **Lsc - locuințe individuale în regim izolat sau cuplat, cu posibilitatea integrării unor funcțiuni complementare servicii de cartier**
 - Către frontul stradal – nu se impune retragere de la frontul stradal
 - Către limita posterioară – pentru construcțiile noi se impune retragere de minim 5 m dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la cornișă, de la limita de proprietate.
 - Se permite amplasarea în această zonă a anexelor gospodărești cu condiția ca acestea să fie parter, să aibă înălțime maxima la streășină 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.
 - Către limitele laterale – pentru locuințele individuale nu se impun retrageri, iar autorizarea construcțiilor se va face cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

Z2 – condominii:

LcS - zona mixtă - servicii, comerț și condominii – LOT 21

- Către frontul stradal – nu se impune retragere de la frontul stradal – str. Prof. Dr. Ilarion Felea (dacă parcela este amplasată pe colț se vor respecta aceleași reguli pentru ambele fronturi stradale).
- Către limita posterioară – pentru construcțiile noi, se impune respectarea retragerii construcțiilor existente, de 3,50m, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la cornișă, de la limita de proprietate.
- Pentru construcțiile existente se pastrează retragerile existente cu respectarea zonei edificabile din partea desenată și cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.
- Către limitele laterale – se impune respectarea retragerii construcțiilor existente, de 4,10m față de limita laterală din dreapta, iar pentru limita laterală din stânga nu se impune retragere, se respecta ca un front stradal.

Lc – condominii cu max. 5/6 apartamente

- Către frontul stradal – nu se impune retragere de la frontul stradal – LOT 37, 39, iar pentru LOT 22 se impune o retragere de 3,50m de la frontul stradal – str. Prof. Dr. Ilarion Felea.
- Către limita posterioară – se impune respectarea retragerii construcțiilor existente de 5,00m, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la cornișă, de la limita de proprietate.
- Către limitele laterale:
 - **LOT 37:** se impune o retragere de 5,00 pe ambele limite
 - **LOT 39:** se impune o retragere de 5,00m pentru limita laterală din stânga, iar pentru limita laterală din dreapta nu se impune retragere.
 - **LOT 22:** se impune o retragere de 5,00m pentru limita laterală din stânga, iar pentru limita laterală din dreapta nu se impune retragere.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafața de teren alocată spațiilor verzi va respecta Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572/2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, cât și Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 6.

Pentru construcțiile de locuințe individuale, spațiul verde amenajat va fi de minim 35% din suprafața terenului, iar pentru locuințele colective / condominii se va asigura un necesar de 35% din suprafața parcelei.

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.

Propunerea respectă cerințele stabilite prin HCLM Arad nr.187/2024 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Nu se vor autoriza construcții cu funcțiuni care necesită locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietății private.

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 cadrul prezentei documentații se propune extinderea și modernizarea rețelei de circulație prin realizarea a două străzi noi, identificate prin LOT 41 și LOT 42, cu profil stradal de 12,00 m, din care partea carosabilă de 7,00 metri, spațiu verde de aliniament 1,00 metri poziționat stânga - dreapta, și alei pietonale 1,50 metri poziționate stânga - dreapta. Parcelele destinate drumurilor, vor fi trecute în domeniul public, după realizarea și recepționarea tuturor dotărilor din zona căilor de comunicație.

Pentru respectarea profilului stradal existent pe strada Prof. Dr. Ilarion Felea și strada Filotei, de 12,00 metri, porțiunile de teren - LOT 44 și LOT 43, care se intersectează cu profilul străzilor, vor fi cedate domeniului public.

Racordul dintre străzile existente și propuse se vor realiza prin arce de cerc cu raza de 6,00 metri.

Accesul în incinta reglementată prin prezenta documentație se va realiza prin trei puncte de conexiune la rețeaua stradală existentă, respectiv din strada Filotei, strada Alexandru Volta și strada Prof. Dr. Ilarion Felea. Fiecare dintre aceste accese va fi dimensionat corespunzător, pentru a permite circulația în dublu sens și asigurarea trotuarelor pietonale.

Accesul carosabil pe fiecare parcelă se va realiza cu o lățime maximă de 3,5 metri, și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

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

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 normativetele 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:

Prin prezentul PUZ se propune o parcelare a terenurilor studiate conform planșei A-08 – zonificare și parcelare.

Prin prezenta documentație se propune realizarea a două zone funcționale Z1 și Z2, după cum urmează:

- **Z1 – locuințe individuale**

- **LS** – locuințe individuale și prestări servicii și comerț – LOT 1 și 2,
- **Lsc** – locuințe individuale în regim izolat sau cuplat, funcțiuni complementare și servicii de cartier – LOT 3 – 20, LOT 23 – 36.
- **Z2 – condominii**
 - **LcS** – unități prestări servicii și comerț, condominii cu maxim 5/6 apartamente – LOT 21,
 - **Lc** – condominii cu maxim 5/6 apartamente – LOT 37, 22 și 39.

Ca mod de organizare în incintă, după cum urmează:

- **Z1**
LS - funcțiuni mixte - locuințe individuale, în regim izolat sau cuplat, precum și a construcțiilor independente cu funcțiuni de prestări servicii și comerț, ce vizează două loturi **LOT 1 - LS** – 287.03 și **LOT 2 - LS** - 400.74mp , iar lățimea parcelelor va fi de 12,00m – LOT 1 și 17.70m – LOT 2.
Lsc - locuințe individuale în regim izolat sau cuplat, cu posibilitatea integrării unor funcțiuni complementare servicii de cartier (farmacie, dispensar, croitorie, coafor, birouri individuale, magazine ABC, etc.) , vor fi un numar de 32 loturi, LOT 3 – 20, și LOT 23 – 36 , cu suprafețe cuprinse între 330,83 mp și 533,55 mp, cu lățime parcelă între 13,30m și 15,00m, și adâncime mai mare sau egală cu 23 m, cu regim maxim de înălțime S/D+P+2E, toate loturile vor avea acces din străzile propuse în incintă și din străzile extinse. În partea posterioară parcelelor a fost prevăzută o zonă pentru construirea anexelor gospodărești (terase, pergole, filigorii, magazii etc.) cu condiția ca acestea să nu depășească 2/3 din lățimea parcelei, sa aiba regim maxim de înălțime maxim S/D+P, înălțime maximă la cornișă/atic 3,5 metri, coamă 5,0 metri, și panta acoperișului de maxim 25° (doua zeci si cinci de grade). Suprafața utilă pentru serviciile de cartier, din cadrul fiecărie unități locative sa nu ocupe mai mult de 50% din SCD a construcției propuse.
- **Z2**
LcS - zona mixtă - servicii, comerț și condominii – LOT 21, deține o construcție cu funcțiuni existente de prestări servicii și comerț. Se propune păstrarea funcțiunii existente și completarea acesteia prin introducerea funcțiunii de condominii, rezultând funcțiune mixtă servicii, comerț și condominii.
Lc – condominii cu max. 5/6 apartamente, , grupate în partea de vest și nord a incintei, vor fi un număr de 3 loturi, LOT 22, 37, 39 cu suprafețe cuprinse între 789,13 mp și 2735,91 mp, cu regim max de înălțime S/D+P+2E, toate loturile vor avea acces din străzile nou propuse.
- **Drumuri de incintă**, vor fi 2 loturi: 1 LOT – 41, aferent străzii 1, și LOT 42 – aferent străzii 2.
Acele loturi vor include carosabilul, spațiile verzi de aliniament, aleile pietonale, parcurile pentru vizitatori.
- **Zonă verde amenajată**, compactă, alcătuită dintr-un LOT 40, unul de 518,84mp, poziționată învecinătatea zonei cu cea mai mare densitate de locuitori, și în vecinătatea accesului din strada Filotei, cu acces din LOT 41 – Strada 1.
- **Parcări** – reprezentate prin LOT 38a și 38b – ce vor fi ocupate doar de parcări pentru imobilul dinafara incintei reglementate, identificat prin CF nr. 335332 Arad.
- **Suprafețe cedate domeniului public** – lot 43 – 13,99mp, lot 44 – 45,65mp.

Utilități: Se vor realiza soluții locale pentru asigurarea utilităților.

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 dezvoltatorii 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 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 rezidențiale cu servicii și comerț predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona rezidențială cu 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 rezidențiale cu 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. 951 din 16.06.2025, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

N r. cr t.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	Compania de Apă Arad S.A.	30559/23.12.2025	-
2.	Agenția Națională pentru Mediu și Aree Protejate	6259/30.03.2026	-
3.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1123807/19.12.2025	-
4.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1123808/19.12.2025	-
5.	M.A.I. - Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Biroul Rutier	291114/23.12.2025	23.12.2026
6.	O.C.P.I. Arad	P.V. 3121/2025	-
7.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	357/05.02.2026	05.02.2027
8.	D.S.P. Jud. Arad	27/29.01.2026	-
9.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	110596/Z1/22.12.2025	-
10	Rețele Electrice România S.A.	29067399/16.02.2026	16.06.2027
11	Comisia de Sistematizare a Circulației	110599/Z1/20.01.2026	-
12	Delgaz Grid	215282866/19.01.2026	-
13	Orange România S.A.	AFO276541/39538/ 36988/21.01.2026	21.01.2027

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de **19.05.2026**, s-a emis Avizul Tehnic nr. 34 / 24.07.2026 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	Semnatura	Data
Verificat	Director Executiv	arh. Gligor Ioana		23.07.2026
Elaborat	Consilier	Căpriceană Gabriel Florin		23.07.2026

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Direcția Generală Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către Purcaru Mircea, ANDROMEDA-COM S.R.L., CORPORATE DESK S.R.L., MIRBEN ITP S.R.L, cu sediul în jud. Arad, Mun. Arad, strada Pr. Dr. Felea Ilarion, nr. 63/A, înregistrată cu nr. 43815 din 12.05.2026, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 48148 din 25.05.2026, nr. 60043 din 30.06.2026 și 62608 din 07.07.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 34 din 24.07.2026

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

„ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE ȘI SERVICII-COMERȚ”,

amplasament în intravilanul Municipiului Arad,
strada Pr. Dr. Ilarion Felea, nr. 63/A, 65, 85, Județul Arad,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 335165 - Arad, nr. 335111 - Arad, nr. 335106 - Arad, nr. 368704 -
Arad, nr. 368703 - Arad, nr. 366793 - Arad, nr. 366794 - Arad, nr. 367175 - Arad, nr. 367376 - Arad,
nr. 367377 - Arad, nr. 367378 - Arad,
Proprietari/Dezvoltatori: Purcaru Mircea, ANDROMEDA-COM S.R.L.,
CORPORATE DESK S.R.L., MIRBEN ITP S.R.L.
Proiectant general: S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.

Proprietari/Dezvoltatori: Purcaru Mircea, ANDROMEDA-COM S.R.L., CORPORATE DESK S.R.L.,
MIRBEN ITP S.R.L.

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. 289/2025.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Strada Prof. Dr. Felea Ilarion, identificată prin C.F. nr. 334896 - Arad și C.F. nr. 334972 - Arad,
respectiv terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 354728 - Arad, respectiv C.F.
nr. 335051 - Arad și C.F. nr. 335331 - Arad, C.F. nr. 335332 - Arad;
- **la vest:** Strada Prof. Dr. Felea Ilarion, identificată prin C.F. nr. 334972 - Arad, respectiv terenuri
proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 335051 - Arad, 354169 - Arad, 354170 - Arad,
354171 - Arad, respectiv 335331 - Arad, 335332 - Arad și teren proprietate publică a
Municipiului Arad, identificată prin C.F. nr. 335335 - Arad;
- **la est:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 354728 - Arad și C.F. nr. 335021 -
Arad, respectiv nr. top. 3213/a/1 (C.A.P. PARTIZANUL ARAD - BUJAC);
- **la sud:** Strada Prof. Dr. Felea Ilarion, identificată prin C.F. nr. 329985 - Arad și nr. top. 3213/a/1
(C.A.P. PARTIZANUL ARAD - BUJAC).

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

- **Funcțiunile principale**
 - Locuire individuală, în regim izolat sau cuplat, condominii.

- **Funcțiunile secundare**
 - Prestări servicii și comerț.
- **Funcțiuni complementare**
 - 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 și complementare acestora; garaje, carporturi, anexe gospodărești, terase, pergole, piscine, circulații carosabile, pietonale, parcuri; spații verzi amenajate; echipare tehnico-edilitară.
 - **Utilizări permise cu condiții**
 - Unități cu prestări servicii de cartier (cum ar fi: magazin alimentar, clădiri de birouri, spații prezentare și comercializare diverse produse ce nu necesită spații mari de depozitare), sănătate (dispensar, cabinete medicale, stomatologice etc.), cu condiția ca suprafața utilă maximă a spațiilor să fie 50% din SCD construcției propuse (indiferent că va fi locuință sau condominiu).
 - **Interdicții temporare**
 - Nu este cazul.
 - **Interdicții permanente**
 - Activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, sau alte activități care prin specificul lor generează noxe, fum, vibrații, zgomot, miros neadecvat.
 - Alimentație publică, turism, servicii, service și spălătorii auto, tinichigerii, ateliere de mică producție (tâmplărie, etc), activități care produc zgomot sau aduc personal și public numeros, generând trafic și aglomerație.
 - Activități care se desfășoară în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort.
 - Orice alte funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice.
 - Activități care nu se înscriu în caracterul rezidențial al zonei.

Zonificare funcțională:

Lsc – locuințe individuale în regim izolat sau cuplat și funcțiuni complementare servicii de cartier

LS – locuințe individuale și unități prestări servicii și comerț

LcS – condominii cu max. 5/6 apartamente și unități prestări servicii și comerț

Lc – condominii cu maxim 5/6 apartamente.

Ccr – căi de comunicație rutiere

Ccp – căi de comunicație pietonale

Spa- spații plantate de aliniament, aferente căilor de comunicații.

Spc- spații plantate compacte.

P- parcuri.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

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

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S/D+P+2E**, cu înălțimea maximă de 12,00 metri, respectiv cota absolută maximă de 119,46 metri (107,46 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +12,00 metri înălțimea maximă pentru zona edificabilă). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. **357/05.02.2026**.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Z1 – locuințe individuale:

- **Ls - funcțiuni mixte - locuințe individuale, în regim izolat sau cuplat, precum și a construcțiilor independente cu funcțiuni de prestări servicii și comerț**
 - Către frontul stradal – nu se impune retragere de la frontul stradal
 - Către limita posterioară – pentru construcțiile noi se impune retragere de minim 5 m dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la cornișă, de la limita de proprietate.
 - Se permite amplasarea în această zonă a anexelor gospodărești cu condiția ca acestea să fie parter, să aibă înălțime maxima la streșină de 3.5 metri, 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.
 - Către limitele laterale –nu se impun retrageri, iar autorizarea construcțiilor se va face cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.
- **Lsc - locuințe individuale în regim izolat sau cuplat, cu posibilitatea integrării unor funcțiuni complementare servicii de cartier**
 - Către frontul stradal – nu se impune retragere de la frontul stradal
 - Către limita posterioară – pentru construcțiile noi se impune retragere de minim 5 m dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la cornișă, de la limita de proprietate.
 - Se permite amplasarea în această zonă a anexelor gospodărești cu condiția ca acestea să fie parter, să aibă înălțime maxima la streșină 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.
 - Către limitele laterale – pentru locuințele individuale nu se impun retrageri, iar autorizarea construcțiilor se va face cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

Z2 – condominii:

LcS - zona mixtă - servicii, comerț și condominii – LOT 21

- Către frontul stradal – nu se impune retragere de la frontul stradal – str. Prof. Dr. Ilarion Felea (dacă parcela este amplasată pe colț se vor respecta aceleași reguli pentru ambele fronturi stradale).
- Către limita posterioară – pentru construcțiile noi, se impune respectarea retragerii construcțiilor existente, de 3,50m, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la cornișă, de la limita de proprietate.
- Pentru construcțiile existente se pastrează retragerile existente cu respectarea zonei edificabile din partea desenată și cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.
- Către limitele laterale – se impune respectarea retragerii construcțiilor existente, de 4,10m față de limita laterală din dreapta, iar pentru limita laterală din stânga nu se impune retragere, se respecta ca un front stradal.

Lc – condominii cu max. 5/6 apartamente

- Către frontul stradal – nu se impune retragere de la frontul stradal – LOT 37, 39, iar pentru LOT 22 se impune o retragere de 3,50m de la frontul stradal – str. Prof. Dr. Ilarion Felea.
- Către limita posterioară – se impune respectarea retragerii construcțiilor existente de 5,00m, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la cornișă, de la limita de proprietate.
- Către limitele laterale:
 - **LOT 37:** se impune o retragere de 5,00 pe ambele limite
 - **LOT 39:** se impune o retragere de 5,00m pentru limita laterală din stânga, iar pentru

- limita laterală din dreapta nu se impune retragere.
- **LOT 22:** se impune o retragere de 5,00m pentru limita laterală din stânga, iar pentru limita laterală din dreapta nu se impune retragere.

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.

Pentru construcțiile de locuințe individuale, spațiul verde amenajat va fi de minim 35% din suprafața terenului, iar pentru locuințele colective / condominii se va asigura un necesar de 35% din suprafața parcelei.

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.

Propunerea respectă cerințele stabilite prin HCLM Arad nr.187/2024 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Nu se vor autoriza construcții cu funcțiuni care necesită locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietății private.

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.

În cadrul prezentei documentații se propune extinderea și modernizarea rețelei de circulație prin realizarea a două străzi noi, identificate prin LOT 41 și LOT 42, cu profil stradal de 12,00 m, din care partea carosabilă de 7,00 metri, spațiu verde de aliniament 1,00 metri poziționat stânga - dreapta, și alei pietonale 1,50 metri poziționate stânga - dreapta. Parcelele destinate drumurilor, vor fi trecute în domeniul public, după realizarea și recepționarea tuturor dotărilor din zona căilor de comunicație.

Pentru respectarea profilului stradal existent pe strada Prof. Dr. Ilarion Felea și strada Filotei, de 12,00 metri, porțiunile de teren - LOT 44 și LOT 43, care se intersectează cu profilul străzilor, vor fi cedate domeniului public.

Racordul dintre străzile existente și propuse se vor realiza prin arce de cerc cu raza de 6,00 metri.

Accesul în incinta reglementată prin prezenta documentație se va realiza prin trei puncte de conexiune la rețeaua stradală existentă, respectiv din strada Filotei, strada Alexandru Volta și strada Prof. Dr. Ilarion Felea. Fiecare dintre aceste accese va fi dimensionat corespunzător, pentru a permite circulația în dublu sens și asigurarea trotuarelor pietonale.

Accesul carosabil pe fiecare parcelă se va realiza cu o lățime maximă de 3,5 metri, și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

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

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:

Prin prezentul PUZ se propune o parcelare a terenurilor studiate conform planșei A-08 – zonificare și parcelare.

Prin prezenta documentație se propune realizarea a două zone funcționale Z1 și Z2, după cum urmează:

- **Z1 – locuințe individuale**
 - LS – locuințe individuale și prestări servicii și comerț – LOT 1 și 2,
 - Lsc – locuințe individuale în regim izolat sau cuplat, funcțiuni complementare și servicii de cartier – LOT 3 – 20, LOT 23 – 36.
- **Z2 – condominii**
 - LcS – unități prestări servicii și comerț, condominii cu maxim 5/6 apartamente – LOT 21,
 - Lc – condominii cu maxim 5/6 apartamente – LOT 37, 22 și 39.

Ca mod de organizare în incintă, după cum urmează:

- **Z1**

LS - funcțiuni mixte - locuințe individuale, în regim izolat sau cuplat, precum și a construcțiilor independente cu funcțiuni de prestări servicii și comerț, ce vizează două loturi LOT 1 - LS – 287.03 și LOT 2 - LS - 400.74mp , iar lățimea parcelelor va fi de 12,00m – LOT 1 și 17.70m – LOT 2.

Lsc - locuințe individuale în regim izolat sau cuplat, cu posibilitatea integrării unor funcțiuni complementare servicii de cartier (farmacie, dispensar, croitorie, coafor, birouri individuale, magazine ABC, etc.) , vor fi un numar de 32 loturi, LOT 3 – 20, și LOT 23 – 36 , cu suprafețe cuprinse între 330,83 mp și 533,55 mp, cu lățime parcelă între 13,30m și 15,00m, și adâncime mai mare sau egală cu 23 m, cu regim maxim de înălțime S/D+P+2E, toate loturile vor avea acces din străzile propuse în incintă și din străzile extinse. În partea posterioară parcelelor a fost prevăzută o zonă pentru construirea anexelor gospodărești (terase, pergole, filigorii, magazii etc.) cu condiția ca acestea să nu depășească 2/3 din lățimea parcelei, sa aiba regim maxim de înălțime maxim S/D+P, înălțime maximă la cornișă/atic 3,5 metri, coamă 5,0 metri, și panta acoperișului de maxim 25° (doua zeci si cinci de grade).

Suprafața utilă pentru serviciile de cartier, din cadrul fiecărie unități locative sa nu ocupe mai mult de 50% din SCD a construcției propuse.
- **Z2**

LcS - zona mixtă - servicii, comerț și condominii – LOT 21, deține o construcție cu funcțiuni existente de prestări servicii și comerț. Se propune păstrarea funcțiunii existente și completarea acesteia prin introducerea funcțiunii de condominii, rezultând funcțiune mixtă servicii, comerț și condominii.

Lc – condominii cu max. 5/6 apartamente, , grupate în partea de vest și nord a incintei, vor fi un număr de 3 loturi, LOT 22, 37, 39 cu suprafețe cuprinse între 789,13 mp și 2735,91 mp, cu regim max de înălțime S/D+P+2E, toate loturile vor avea acces din străzile nou propuse.
- **Drumuri de incintă**, vor fi 2 loturi: 1 LOT – 41, aferent străzii 1, și LOT 42 – aferent străzii 2. Aceste loturi vor include carosabilul, spațiile verzi de aliniament, aleile pietonale, parcările pentru vizitatori.
- **Zonă verde amenajată**, compactă, alcătuită dintr-un LOT 40, unul de 518,84mp, poziționată învecinătatea zonei cu cea mai mare densitate de locuitori, și în vecinătatea accesului din strada Filotei, cu acces din LOT 41 – Strada 1.
- **Parcări** – reprezentate prin LOT 38a și 38b – ce vor fi ocupate doar de parcări pentru imobilul dinafara incintei reglementate, identificat prin CF nr. 335332 Arad.
- **Suprafețe cedate domeniului public** – lot 43 – 13,99mp, lot 44 – 45,65mp.

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

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

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

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

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

Dezvoltatorul zonei rezidențiale cu servicii și comerț predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona rezidențială cu servicii și comerț, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

Pe cheltuiala dezvoltatorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone rezidențiale cu 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 **19.05.2026** 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. 951 din 16.06.2025, emis de Primarul Municipiului Arad.

Arhitect Șef,
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu

Director Executiv,
Arh. Ioana Gligor

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.51688/A5/24.07.2026

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 – Zona mixta: locuințe și funcțiuni complementare și servicii-comerț

Dezvoltatori: **Purcaru Mircea**, SC ANDROMEDA COM SRL, SC MIRBEN ITP SRL, SC CORPORATE DESK SRL

Amplasament- amplasament mun.Arad, CF 335165, CF 335111, CF 335106, CF 368704, CF 368703, CF 366793, CF 366794, CF 367175, CF 367376, CF 367377, CF 367378

Proiectant general – SC STUDIO M ȘOIMA SRL, arh. RUR Mircea Șoima, proiect nr. 289/2025

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

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

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 73151/12.08.2025, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de **08.09.2025**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **08.09.2025** pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **08.09.2025-18.09.2025** și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 94524/20.10.2025, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 04.11.2025;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 04.11.2025 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 04.11.2025-18.11.2025 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

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

Au fost trimise 21 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 și DIRECȚIA PATRIMONIU

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de două persoane, proprietari ai imobilelor învecinate, la data de 06.11.2025 și 11.11.2025.

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

Nu au fost înregistrate sesizări.

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

ARHITECT ȘEF

Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
	Director executiv	Arh.Ioana Gligor		23.07.2026
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		04.06.2026