

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 1241/A5/12.01.2026

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 COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE/SERVICII
LA PARTER”,**

Municipiul Arad, Strada Roșiorilor, Nr. 26, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr.
301949 – Arad,

Proprietar/Dezvoltator: DOBRIȚĂ MIHAI-IOAN

Proiectant general: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: DOBRIȚĂ MIHAI-IOAN
- Proiectant general: S.C. ARHITECTONIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. BALOGH Dorian-Gabriela, pr. nr. 115/2020

Încadrarea în localitate

Parcela propusă spre reglementare este situată în partea de nord a Municipiul Arad, în intravilan, conform C.F. nr. 301949 – Arad, cu accesul din Strada Roșiorilor.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este proprietate privată identificată prin:
-C.F. nr. 301949 – Arad – curți construcții în intravilan, S = 397,00 mp, proprietar DOBRIȚĂ MIHAI-IOAN.

Situația existentă

În conformitate cu PUG și RLU aprobat cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/2023, parcela se află în UTR 40 – subzona LM40 – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban.

Prin Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
**„ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE/SERVICII LA
PARTER”,** Municipiul Arad, Strada Roșiorilor, Nr. 26, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 301949 – Arad, se propune reglementarea unei zone mixte – locuințe colective cu spații comerciale/servicii la parter, măsurând o suprafață 397,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la Nord** – terenuri proprietăți private – terenuri curți construcții, reglementate prin Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) "Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii", Calea Aurel Vlaicu, Municipiul Arad, Județul Arad, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 432/16 octombrie 2020;
- **la Vest** – Strada Roșiorilor;
- **la Sud** – teren proprietate privată (Strada Roșiorilor, Nr. 22-24);
- **la Est** - terenuri proprietăți private – terenuri curți construcții, reglementate prin Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) "Ansamblu de

clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii", Calea Aurel Vlaicu, Municipiul Arad, Județul Arad, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 432/16 octombrie 2020.

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 mixte – locuințe colective cu spații comerciale/servicii la parter.

Unitățile principale au destinația:

-unități locuire colectivă cu regim de înălțime maxim P+2E+Er cu sau fără subsol "Lc 40" (afărent UTR nr. 40);

Subunități:

Cc 40 –acces carosabil din drumul public;

P 40 – platformă carosabilă și parcaje;

SP 40 – zone verzi amenajate;

Funcțiunea dominantă propusă: locuire colectivă cu regim de înălțime maxim P+2E+Er cu sau fără subsol;

Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:

-Comerț, servicii, birouri, servicii, parcaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi, amenajări tehnico-edilitare, mobilier urban;

Utilizări permise cu condiții:

-Servicii hoteliere sau turism de tip airbnb, cu condiția amenajării unor unități pentru care nu sunt necesare bucătării specifice alimentației publice;

Utilizări interzise:

-Este interzisă amplasarea următoarelor funcțiuni: spălătorie auto, alimentație publică, depozitare și mică producție sau orice funcțiuni care produc disconfort din punct de vedere fonic sau olfactiv;

Interdicții temporare:

-Nu este cazul.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 48, 00%;
- C.U.T. maxim: 1,60.

Regimul de înălțime maxim propus:

- P+2E+Er cu sau fără subsol, H max la coamă = 16,50 m;

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 12148/29.07.2024, care prevede înălțimea maximă a construcțiilor de 16,50 m, respectiv cota absolută maximă de 127,50 m (111,00 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +16,50 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă următoarele retrageri față de limitele de proprietate:

- Sud: min. 0,90 m (inclusiv subsol), cu excepția etajului retras – amplasat la min. 2,00 m
 - pentru protejarea intimității parcelei cu locuință învecinată la sud, se va

evita amplasarea de suprafețe vitrate, balcoane, logii, etc. spre latura sudică a terenului reglementat, asigurându-se iluminarea naturală dinspre est și vest a apartamentelor propuse

- în cazul în care la faza DTAC se vor proiecta suprafețe vitrate spre latura sudică a terenului, se va respecta retragerea acestora la min. 2,00 m față de limita sudică de proprietate, conform prevederi Cod Civil
 - Nord: până pe limita de proprietate, cu excepția etajului retras – amplasat la min. 1,20 m
 - Est: min. 6,00 m, cu excepția subsolului, care poate fi amplasat până pe limita de proprietate, cu acordul vecinilor afectați
- * Etajul retras va avea pe minim 2 laturi o retragere de min. 1,20 m.

Aliniamentul la frontul stradal (spre Str. Roșiorilor) este prevăzut la min. 0,00 m – max. 14,00 m, cu excepția spațiilor de parcare hidraulice subterane etajate, care pot fi amplasate îngropat, până la frontul stradal.

Aliniamentul la frontul stradal al subsolului – min. 10,00 m, iar al etajului retras – min. 4,50 m.

Se vor respecta următoarele reguli de principiu:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
- în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibilă, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50 m lățime și 1,90 m înălțime (în cazul curților interioare);
- se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de avizatori.

Spații verzi:

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

Vor fi prevăzute spații verzi de minim 25% din suprafața incintei.

Parcaje:

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 5, respectiv a Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187/28.03.2024, după cum urmează:

- 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă sub 100 mp
- 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă ce depășește 100 mp

Ținând cont de suprafața construită/desfășurată relativ redusă a clădirii propuse și implicit a apartamentelor rezultate, se estimează un necesar de maxim 12 parcaje.

Parcajele necesare vor fi amenajate în incintă, și anume 4 – 5 locuri de parcare în sistem îngropat, cu 2 niveluri ale platformei de parcare acționată hidraulic, un nivel fiind subteran, iar al doilea având platforma la nivelul CTS, rezultând astfel 8 – 10 locuri parcare. Acestea vor fi suplimentate cu 2 parcaje la sol, amenajate la nivelul parterului clădirii. În funcție de planimetria ce va fi adoptată pentru faza DTAC, parcajele vor putea fi amenajate inclusiv la nivelul parterului, sub nivelurile superioare, cu condiția asigurării numărului necesar pentru apartamentele și spațiile comerciale propuse.

Circulații și accesuri:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul auto/pietonal în incintă se va realiza din Strada Roșiorilor.

Accesul va avea o lățime de 3,50 m.

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. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

Parcelarea:

Nu este permisă parcelarea ulterioară a terenului.

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 investitorilor privați/beneficiarilor.

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.

Investitorul 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.

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

Pe cheltuiala investitorilor 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 mixte, 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. 1566 din 01.09.2022, 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.	S.C. Rețele Electrice Banat S.A.	26022442/14.02.2025	01.09.2025
2.	Compania de Apă Arad S.A.	8390/15.04.2024	-
3.	Delgaz Grid S.A.	215007887/05.05.2025	01.09.2025
4.	Agenția Națională pentru Protecția Mediului Arad	11648/03.07.2024	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1922750/15.05.2024	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1922580/04.04.2024	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Biroul Rutier	289912/14.05.2025	14.05.2026
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 3572/2022	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	12148/29.07.2024	29.07.2025
10.	D.S.P. Jud. Arad	170/11.04.2024	-
11.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	30809/Z1/15.04.2024	-
12.	S.C. CTP S.A. Arad	231/03.04.2024	01.09.2025
13.	Declarație notarială/Încheiere de autentificare	2114/23.09.2024	-
14.	Acord P.M. Arad – Direcția Venituri – Serviciul Urmărire	448194/23.07.2025	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 07.08.2025, s-a emis Avizul Tehnic nr. 1/12.01.2026 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
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		05.01.2026

VIZA JURIDICĂ
Liliana Pașcalău