

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ŞEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 94091 /A5/ 17.10.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„ANSAMBLU LOCUINȚE INDIVIDUALE”,
amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Județul Arad,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 323985, 365557, 365558 – Arad,
Proprietari/Dezvoltatori: JURCAN CRISTIAN, MEHELEAN SAMUEL, BUȘTEAN
ALEX-CONSTANTIN și MORMOE ADELA FELICIA
Proiectant general: S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.

-Proprietari/Dezvoltatori: JURCAN CRISTIAN, MEHELEAN SAMUEL, BUȘTEAN ALEX-CONSTANTIN și MORMOE ADELA FELICIA

-Proiectant general: S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. ȘOIMA Mircea, pr. nr. 258/2024.

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, și este identificată prin C.F.-urile nr. 323985, 365557, 365558 – Arad.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate C.F.-urile nr. 323985, 365557, 365558 – Arad, și constituie proprietatea privată a lui JURCAN CRISTIAN, MEHELEAN SAMUEL, BUȘTEAN ALEX-CONSTANTIN și MORMOE ADELA FELICIA (C.F. nr. 365558 - Arad), respectiv JURCAN CRISTIAN (C.F. nr. 365557, 323985 - Arad), măsurând o suprafață totală de 28.994,00 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. 14 – teren nereglementat din punct de urbanistic.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent **„ANSAMBLU LOCUINȚE INDIVIDUALE”,** amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 323985, 365557, 365558 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață totală de 28.994,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 334941 – Arad, 354194 – Arad, 335340 – Arad, 335337 – Arad, 335339 – Arad, 335338 – Arad, 334855, respectiv strada Filotei, identificată prin C.F. nr. 355253 – Arad și drumul identificat prin C.F. nr. 335116 - Arad;
- **la vest:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 335016 – Arad, 335144 – Arad, 335176 – Arad, respectiv drum de exploatare DE1559/1/1 – C.F. 335170 – Arad;
- **la est :** Terenuri proprietăți private, respectiv strada Vulturilor, identificată prin C.F. nr. 355255 – Arad, strada Veseliei, identificată prin C.F. nr. 355261 – Arad, strada Ioan Mehedințeanu, identificată prin C.F. nr. 355237 – Arad;
- **la sud:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 352006 – Arad, respectiv strada Porumbacului, identificată prin C.F. nr. 355264 și strada Ioan Mehedințeanu, identificată prin C.F. nr. 355237 – 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 rezidențiale.

- **Funcțiunea principală**

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

- **Funcțiuni secundare**

Funcțiunile secundare sunt: prestări servicii și comerț.

- **Funcțiuni complementare**

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

- **Utilizări permise**

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

- **Utilizări admise cu condiții**

Clădiri destinate funcțiunilor: unități de prestări servicii, comerț (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.), agrement (locuri de joacă pentru copii, săli de jocuri), *cu condiția* amplasării în parcelele cu funcțiune secundară servicii și cu respectarea retragerilor si a indicatorilor urbanistici impusi prin documentație.

- **Interdicții temporare**

Nu este cazul.

- **Interdicții permanente**

- Activități ce generează zgomot, vibrații, noxe, miros neplăcut sau alte tipuri de poluare;
- Clădiri destinate funcțiunilor: industrie, depozitare, ateliere diverse, zootehnice, sau alte activități ce nu se încadrează în caracterul rezidențial al zonei.

Zonificare funcțională:

Lm – Locuințe individuale cu regim mic de înălțime

Lm.S - Locuințe individuale cu regim mic de înălțime și unități prestări servicii și comerț

Ccr – Căi de comunicație rutiere

Ccp – Căi de comunicație pietonale

Spa - Spații plantate de aliniament, aferente căilor 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+1E+M**, cu înălțimea maximă de 10,50 metri, respectiv cota absolută maximă de 117,83 metri (107,33 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,50 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 20435/23.07.2025.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Față de limitele de proprietate - conform soluției urbanistice și specificului zonei, se impun următoarele retrageri ale construcțiilor:

- **Front stradal** – nu se impune o retragere minimă a construcțiilor.

- **Lateral stânga și dreapta** – se va respecta o retragere a construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere. Pe una din laturi se respectă prevederile Codului Civil, iar pe cealaltă se impune o retragere de min. 3,00m pentru accesul autospecialelor de stingere a incendiilor. Excepție de la această regulă face LOT 4 –pentru care limita laterală din stânga se va impune o retragere de 5,00m.
- **Limita posterioară** – se va respecta o retragere a construcțiilor față de limita posterioară a parcelei de minim 5 m, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la streășina a casei. Se permite amplasarea în această zonă a anexelor gospodărești cu condiția ca acestea să fie parter, să aibă înălțime maximă 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. Excepție de la această regulă face LOT 3- care are zona edificabilă fără retrageri pentru porțiunea de teren aflată în spatele parcelelor identificate prin CF 344508, 344507, 344506-Arad.

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.

Se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului de 35%.

Se propune un spațiu verde compact, amplasat în vecinătatea intersecției cu Str. Porumbacului și zona parcarilor pentru vizitator, pe parcela identificată prin CF 365558 Arad, în suprafață de 579, 80mp. Această zonă verde va fi amenajată ca zonă de odihnă, loc de joacă, și activități de recreere.

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.

Pentru construcțiile de locuințe unifamiliale se vor respecta următoarele cerințe minime:

- a) Pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp:-minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței;
- b) Pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp:-minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

Pentru orice dezvoltare rezidențială nouă, se va suplimenta numărul locurilor de parcare (locuri de parcare cu acces liber), astfel:

- până la 10 unități locative, minim 2 locuri de parcare;
- peste 10 unități locative, se va adăuga un spor de minim 25% pentru vizitatori.

În parcaje/garaje, cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:

- minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obișnuite.

Parcărilor pentru autoturisme vor avea dimensiuni minime de 2.5 x 5 m.

Numărul locurilor de parcare se va suplimenta cu locuri de parcare pentru biciclete, moped, motociclet, trotinete, etc., într-un procent de minim 25 %, procent raportat la numărul total al locurilor de

parcare propuse, amplasate, de regulă, în proximitatea acceselor. Suprafața unui loc de parcare, care revine

fiecărei biciclete, moped, motociclet, trotinete, etc. inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.

Total parcări – cu acces liber:

39 locuri x 25% = 10 parcări, din care 1 loc va fi pentru persoane cu dizabilități.

10 parcări x 25% = 3 parcări biciclete, moped, motociclet, trotinete, etc.

Parcarea – cu acces liber, destinată vizitatorilor va fi amplasată în vecinătatea zonei verzi compacte și

va asigura un numar de 10 locuri de parcare autoturisme – din care unul va fi dimensionat pentru persoane cu dizabilitati, și 3 parcări biciclete / trotinete.

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 în incinta reglementată se face din strazile învecinate, toate loturile ce compun incinta având acces direct din una sau mai multe strazi.

Pentru parcela identificată prin CF nr. 323985-Arad, situată în nord-estul incintei reglementate, accesul se face din Str. Filotei la nord și din Str. Ioan Mehedinteanu la sud-vest.

Pentru parcela identificată prin CF nr. 365558-Arad, situată în zona centrală a incintei reglementate, accesul se face din Str. Ioan Mehedinteanu la nord-est, din strazile Veseliei și Vulturului la sud-est, și din Str. Porumbacului la sud-vest.

Pentru parcela identificată prin CF nr. 365557-Arad, situată în sud-vestul incintei reglementate, accesul se face din Str. Porumbacului la nord-est și din drumul de exploatare agricolă identificat prin CF 335170-Arad la nord-vest.

Accesul la parcele

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

Accesele la toate obiectivele se vor face direct din drumurile publice.

În vederea asigurării unei trame stradale coerente și conexiuni între strazile învecinate, cât și asigurarea posibilității unei dezvoltări ulterioare a zonei, se propune extinderea și conectarea între ele a strazilor învecinate, precum și modernizarea drumului de exploatare agricolă aflat la nord de parcela identificată prin CF nr. 365557 Arad prin lagrirea acestuia.

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:

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren, în vederea realizării de noi construcții. Se permit lucrări de parcelare și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Prin documentație se propune un număr de **39 loturi** cu destinație locuire individuală, cu suprafețe cuprinse între 439 și 1665 mp, din care 2 loturi pot avea funcțiune secundară de unități prestări servicii și comerț.

Suplimentar, se mai propun un lot cu destinația zonă verde compactă, și alte 5 loturi cu destinația căi de comunicație.

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

- Suprafața minimă a parcelelor de locuințe individuale va fi de 250 mp.
- Frontul stradal minim admis va fi de 12 m, dar nu mai lat decât adâncimea parcelei.
- Acces carosabil și pietonal direct din drumurile publice.
- Respectarea tuturor reglementărilor stabilite prin prezenta documentație – retrageri, indicatori urbanistici, înălțimi maxime, etc.
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare.

Este permis ca suprafețele propuse pentru parcele să se redimensioneze în timpul operațiunilor cadastrale și sunt permise lucrări ulterioare de dezmembrare sau unificare, cu condiția respectării

condițiilor minime mai sus menționate, a indicatorilor urbanistici propuși și a retragerilor impuse conform documentației.

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.

Proprietarii/dezvoltatorii zonei rezidențiale predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona rezidențială, 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 rezidențiale, 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. 273 din 27.02.2024, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare 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 Romania S.A.	25480287/17.03.2025	27.02.2026
2.	Compania de Apă Arad S.A.	595/23.01.2025	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214897332/23.12.2024	23.12.2025
4.	Agenția Națională pentru Protecția Mediului	4878/17.03.2025	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1923753/14.01.2025	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1923754/14.01.2025	-
7.	M.A.I. - Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161600/06.01.2025	06.01.2026
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 1936/2024 P.V. 1718/2024 P.V. 1935/2024	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	20435/23.07.2025	23.07.2026
10.	D.S.P. Jud. Arad	581/23.12.2024	-
11.	Comisia de Sistematizarea Circulației din Mun. Arad	7245/Z1/27.02.2025	-
12.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	7243/Z1/26.02.2025	-
13.	Orange Romania S.A. PROTELCO S.A.	AFO225301/24170/ 22093/15.04.2025 AFO225301/24170/ 24170/14.04.2025	- 15.04.2026
14.	C.N.C.F. CFR S.A. – Sucursala Regională de Căi Ferate Timișoara	3/6/1/274/20.02.2025	-
15.	LUKOIL Romania S.R.L.	DG-0195-06.03.2025	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de **02.09.2025**, s-a emis Avizul Tehnic nr. 45 / 17.10.2025 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		17.10.2025
Elaborat	Consilier	Căpriceană Gabriel		17.10.2025

VIZA JURIDICĂ
Liliana Pașcalău