

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„CONSTRUIRE ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”,
amplasament în intravilanul Municipiului Arad,
strada I.R. Șirianu și strada M Kogălniceanu, nr. 23 și 28, Județul Arad,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 301955 – Arad,
Proprietar/Dezvoltator: S.C. ASTRA VAGOANE CĂLĂTORI S.A.
Proiectant general: TECTONICS ART S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. ASTRA VAGOANE CĂLĂTORI S.A.
- Proiectant general: TECTONICS ART S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. NICORICI-CALANCE Marius, pr. nr. 608/2024.

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, strada I.R. Șirianu și strada M Kogălniceanu, nr. 23 și 28, și este identificată prin C.F. nr. 301955 – Arad.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 301955 – Arad, și constituie proprietatea privată a lui S.C. ASTRA VAGOANE CĂLĂTORI S.A., măsurând o suprafață totală de 3.623,00 mp.

Situația existentă

Terenul este situat în ZIR 2, SIR 33, subunitatea funcțională Lm III – 1, conform planului urbanistic pentru zona construită protejată, P.U.Z. “ZONĂ MONUMENTE PROTEJATE ARAD” aprobat cu HCLM Arad nr. 201/2014.

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent **„CONSTRUIRE ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”,** amplasament în intravilanul Municipiului Arad, strada I.R. Șirianu și strada M Kogălniceanu, nr. 23 și 28, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 301955 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale și funcțiuni complementare, măsurând o suprafață totală de 3.623,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Strada Ion Rusu Șirianu, identificată prin C.F. nr. 356352 – Arad, respectiv teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 342122 – Arad;
- **la vest:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F.-urile 310103 – Arad, nr. 308218 – Arad, nr. 348073 – Arad, nr. 315450 – Arad, nr. 301758 – Arad, nr. 315441 – Arad, nr. 315435 – Arad, respectiv nr. 357078 - Arad;
- **la est:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F.-urile nr. 342122 – Arad, nr. 311571 – Arad, nr. 313809 – Arad, nr. 326773 – Arad, nr. 331441 – Arad, nr. 310757 – Arad, nr. 310709 – Arad, nr. 311248 – Arad, respectiv nr. 301293 – Arad;
- **la sud:** Strada Mihail Kogălniceanu, identificată prin C.F. nr. 351155 – 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 și funcțiuni complementare.

- **Funcțiunile principale**

- Locuire individuală, servicii.

- **Funcțiuni complementare admise**

- **Locuire individuală - Li**

- Spații pentru servicii publice și terțiare, complementare locuirii;
- Spații verzi, plantații de protecție;
- Căi de comunicație;
- Zonă pentru echipamente tehnico–edilitare;
- Se vor respecta suprafețele minimale ale spațiilor de locuit în conformitate cu Anexa 1-Exigente minimale pentru locuințe, din Legea Locuinței nr. 114/1996 actualizată.

- **Funcțiuni complementare locuirii și servicii – DsL**

- Spații pentru servicii publice și terțiare, complementare locuirii;
- Spații verzi, plantații de protecție;
- Căi de comunicație;
- Echipare tehnico–edilitară;
- Se vor respecta suprafețele minimale ale spațiilor de locuit în conformitate cu Anexa 1-Exigente minimale pentru locuințe, din Legea Locuinței nr. 114/1996 actualizată.

- **Spații verzi și plantate - Zv**

- Accese pietonale;

- **Căi de comunicații rutiere și amenajările aferente - Cc**

- Plantații de protecție;
- Rețele și instalații tehnico-edilitare.

- **Utilizări permise**

- **Locuire individuală - Li**

- Locuințe individuale, izolate, cuplate sau insiruite cu maximum 1 unitate locativă;
- Funcțiuni complementare locuirii: birouri /spații pentru activități liberale pentru max.5 angajați;
- Se vor respecta suprafețele minimale ale spațiilor de locuit în conformitate cu Anexa Exigente minimale pentru locuințe, din Legea Locuinței nr. 114/1996 actualizată.

- **Funcțiuni complementare locuirii și servicii – DsL**

- Realizarea construcțiilor de spații pentru servicii complementare locuirii, amplasate, de regulă, la parterul imobilelor;
- Spații private de învățământ prescolar și școlar primar (after school, locuri de joacă);
- Spații medicale : centru de medicină de familie; cabinete medicale individuale , laboratoare individuale de tehnică dentară;
- Spații pentru cultură (galerii de artă, ateliere de creație, studiouri fotografice, mediateca);
- Spații pentru birouri (avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc);
- Spații pentru sport și întreținere corporală (sali de fitness, frizerie,coafor, cosmetica ,masaj , sauna)
- Spații pentru servicii nepoluante manufacturiere: reparații radio-TV, servicii IT, ateliere individuale de: croitorie, rame și tablouri, oglinzi, tamplarie ,reparații încălțăminte, curățare haine;
- Spații pentru comerț cu produse alimentare și nealimentare cu suprafața construită de max.300 mp, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.

- **Spații verzi și plantate - Zv**

- Trotuare, alei pietonale;
- Spații pentru agrement și recreere (instalații de joacă, pergolă, mobilier urban);
- Plantații de protecție;
- Realizarea lucrărilor specifice pentru amenajarea și întreținerea zonelor verzi;
- Amplasarea panourilor publicitare și a semnelor de circulație;
- Amplasarea echipamentelor tehnico – edilitare ce deservește zona;

- **Căi de comunicații rutiere și amenajările aferente – Cc**

- Căi de comunicație rutieră: stăzi categoria a IV-a;
- Parcaje publice;

- Realizarea lucrarilor rutiere pentru strazi, parcaje, accesuri si drumuri de deservire;
 - Amenajarea de plantatii de protectie/aliniament;
 - Amplasarea echipamentelor tehnico – edilitare ce deservesc zona;
 - Amplasarea de mobilier urban si echipamente stradale.
- **Utilizări permise cu condiții**
 - **Locuire individuală - Li**
 - Nu este cazul
 - **Funcțiuni complementare locuirii și servicii – DsL**
 - Autorizarea constructiilor in zona de siguranta a retelelor edilitare este permisa doar cu avizul administratorului de retea si in conditiile tehnice prevazute de acesta;
 - Solutia urbanistica propusa este prevazuta a se realiza etapizat, functie de ritmul popularii zonei, precum si de bugetul comunitatii proprietarilor de teren vizand posibilitatea de finantare a dotarilor de echipare tehnico-edilitara, caracteristice zonei de locuit conform planului de actiune;
 - Se recomanda corelarea construirii imobilelor cu executarea lucrarilor publice edilitare si de drumuri.
 - **Spații verzi și plantate - Zv**
 - Pe spatiu verde se pot amplasa: alei pietonale, cu conditia respectarii prevederilor legale;
 - Autorizarea constructiilor in zona de siguranta a retelelor edilitare este permisa doar cu avizul administratorului de retea si in conditiile tehnice prevazute de acesta.
 - **Căi de comunicații rutiere și amenajările aferente - Cc**
 - Realizarea lucrarilor, amenajarilor si reabilitarilor in zona drumului public este permisa cu avizul administratorului de drum;
 - Autorizarea constructiilor in zona de siguranta a retelelor edilitare este permisa doar cu avizul administratorului de retea si in conditiile tehnice prevazute de acesta.
 - **Utilizări interzise**
 - **Locuire individuală - Li**
 - Este interzisa amplasarea unitatilor cu caracter de productie, unitati pentru prestari servicii poluante, depozite en gros, anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor, ferme agrozootehnice, depozite de deseuri, panouri mari publicitare pe cladiri, depozitare de materiale re folosibile si de substante chimice periculoase de tip Seveso cat si orice constructii ce adapostesc activitati care poate genera zgomot, trafic greu si noxe;
 - Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau cele de pe parcelele adiacente.
 - **Funcțiuni complementare locuirii și servicii – DsL**
 - Este interzisa amplasarea unitatilor cu caracter de productie, unitati pentru prestari servicii poluante, depozite en gros, anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor, ferme agrozootehnice, depozite de deseuri, panouri mari publicitare pe cladiri, depozitare de materiale re folosibile si de substante chimice periculoase de tip Seveso cat si orice constructii ce adapostesc activitati care poate genera zgomot, trafic greu si noxe;
 - Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau cele de pe parcelele adiacente.
 - **Spații verzi și plantate - Zv**
 - Este interzisa realizarea de lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile de pe parcelele adiacente;
 - Realizarea imprejmuirilor;
 - Parcarea autovehiculelor
 - Construirea oricaror obiective altele decat cele menționate ca utilizari premise;
 - Folosirea spatiilor verzi ca locuri de depozitare a deseurilor; deseurile menajere se vor depozita in spatii special prevazute pentru fiecare lot.
 - **Căi de comunicații rutiere și amenajările aferente - Cc**
 - Se interzice opturarea vizibilitatii indicatoarelor rutiere prin amplasarea constructiilor, instalatiilor, a panourilor publicitare sau a plantatiilor;
 - Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile de pe parcelele adiacente.

Zonificare funcțională:

Li – zonă rezidențială pentru locuințe individuale;

DsL – subzonă dotări și servicii la parter cu locuire la etajele superioare;

Cc – căi de comunicație;

Zv – zonă spații verzi.

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+P+1E+M**, cu înălțimea maximă de 10,00 metri, respectiv cota absolută maximă de 118,7 metri (108,7 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10 metri înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. **16180/20.08.2025**.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

UTR 1

- Față de frontul stradal: o retragere de minim 2,00 metri;
- Față de limita posterioară: o retragere de minim 5,00 metri, dar nu mai puțin de H/2 a construcțiilor principale. Anexele gospodărești pot depăși zona edificabilă prevăzută în planșa U03, acestea se vor amplasa la minim 2.00 metri sau cu calcan față de limitele laterale și posterioară cu respectarea Codului Civil. Înălțimea maximă nu va depăși h=3.00 metri;
- Față de limitele laterale: clădirile principale se vor amplasa un perimetrul delimitat ca și zona edificabilă a construcțiilor definit în planșa U03 Reglementări urbanistice – zonificare, cu respectarea prevederilor Codului Civil față de limitele laterale.

UTR 2

- Față de frontul stradal: o retragere de minim 3,00 metri;
- Față de limita posterioară: o retragere de minim 6,00 metri, dar nu mai puțin de H/2 a construcțiilor principale. Anexele gospodărești pot depăși zona edificabilă prevăzută în planșa U03, acestea se vor amplasa la minim 2.00 metri sau cu calcan față de limitele laterale și posterioară cu respectarea Codului Civil. Înălțimea maximă nu va depăși h=3.00 metri;
- Față de limitele laterale: clădirile principale se vor amplasa un perimetrul delimitat ca și zona edificabilă a construcțiilor definit în planșa U03 Reglementări urbanistice – zonificare, cu respectarea prevederilor Codului Civil față de limitele laterale.

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 minim 35%.

Parcaje:

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

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 5 și conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187 din 28 martie 2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

În interiorul incintei reglementate vor fi asigurate locuri de parcare (minim 1 loc de parcare/parcelă). Totodată, se va asigura un număr de trei locuri de parcare pentru vizitatori.

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, atât auto, cât și pietonal, se va face din strada Mihail Kogălniceanu, aflată în partea de sud a terenului propus spre reglementare, accesul având o latime de maxim 5,66 metri.

Se va realiza un drum de incintă, cu sens unic, pe direcția S-N, dinspre strada Mihail Kogălniceanu înspre strada I.R. Șirianu.

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

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

Parcelarea:

Terenul va fi parcelat în 15 parcele astfel: o parcelă pentru drum și parcaje; o parcelă pentru funcțiuni complementare; cinci parcele pentru locuințe cuplate/izolate; cinci parcele pentru locuințe insiruite; respectiv trei parcele pentru zone verzi/scururi.

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 dezvoltatorului privat.

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea. Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

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

Dezvoltatorul zonei rezidențiale și funcțiuni complementare predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona rezidențială și funcțiuni complementare, 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 și funcțiuni complementare, 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. 1400 din 30.08.2024, 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.	Compania de Apă Arad S.A.	8955/14.04.2025	-
2.	Delgaz Grid	215274485/12.01.2026	-
3.	Agencia Națională pentru Mediu și Aree Protejate	5096/16.03.2026	-
4.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1123866/30.12.2025	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1123865/30.12.2025	-
6.	M.A.I. - Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Biroul Rutier	268955/19.01.2026	19.01.2027
7.	O.C.P.I. Arad	P.V. 2386/2024	-
8.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	16180/20.08.2025	20.08.2026
9.	D.S.P. Jud. Arad	12/19.01.2026	-
10.	Compania de Transport Public Arad	272/08.04.2025	30.08.2026
11.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	63074/Z1/24.07.2025	-
12.	Comisia de Sistematizare a Circulației	1686/1/Z1/02.02.2026	-
13.	Ministerul Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură Arad	54/U/17.02.2026	30.08.2026
14.	Rețele Electrice România S.A.	29327766/19.02.2026	30.08.2026
15.	Orange România S.A.	AFO132104/23682/ 21936/11.04.2025	11.04.2026
16.	Consiliul Județean Arad – Direcția Arhitect-Şef	12/26.05.2026	30.08.2026

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de **11.06.2026**, s-a emis Avizul Tehnic nr. 33 / 22.07.2026 favorabil.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că documentația de urbanism întrunește condițiile necesare pentru a fi promovată spre analizare, dezbatere și decizie și poate fi aprobată în ședința Consiliului Local.

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Director Executiv	arh. Ioana Gligor		22.07.2026
Elaborat	Consilier	Căpriceană Gabriel		22.07.2026

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău