

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 32998/A5/08.04.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„CONSTRUIRE CLĂDIRI DE LOCUIT”,
amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Str. Măslinului, FN, Jud. Arad,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 340942, 340943, 340900, 340901, 340915, 340916 – Arad,
Proprietari/Dezvoltatori: MIȘCA IOAN, MIȘCA ELENA, STANA PETRU TITUS, STANA
MARIANA
Proiectant general: S.C. PRO URBAN S.R.L.

-Proprietari/Dezvoltatori: MIȘCA IOAN, MIȘCA ELENA, STANA PETRU TITUS, STANA
MARIANA

-Proiectant general: S.C. PRO URBAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. ȘERBAN
Elvira, pr. nr. 34/1/2023.

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, în nordul
cartierului Grădiște, zona Sanevit, conform parcelelor identificate prin C.F. nr. 340942, 340943, 340900,
340901, 340915, 340916 – Arad.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare, în suprafață totală de 3.008,00 mp, sunt proprietate
privată, identificate prin:

- C.F. nr. 340942 - Arad – arabil intravilan, S = 1.356,00 mp, proprietari MIȘCA IOAN, MIȘCA ELENA
- C.F. nr. 340943 - Arad – arabil intravilan, S = 148,00 mp, proprietari MIȘCA IOAN, MIȘCA ELENA
- C.F. nr. 340900 - Arad – arabil intravilan, S = 678,00 mp, proprietari MIȘCA IOAN, MIȘCA ELENA
- C.F. nr. 340901 - Arad – arabil intravilan, S = 74,00 mp, proprietari MIȘCA IOAN, MIȘCA ELENA
- C.F. nr. 340915 - Arad – arabil intravilan, S = 678,00 mp, proprietari STANA PETRU TITUS, STANA
MARIANA
- C.F. nr. 340916 - Arad – arabil intravilan, S = 74,00 mp, proprietari STANA PETRU TITUS, STANA
MARIANA

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. 55, LM - Zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2; Subzona
LMu55b – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent
„CONSTRUIRE CLĂDIRI DE LOCUIT”, amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Str.

Măslinului, FN, Jud. Arad, pe parcelele identificate prin **C.F. nr. 340942, 340943, 340900, 340901, 340915, 340916 – Arad**, se propune reglementarea unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață totală de 3.008,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la Nord:** teren proprietate publică, DE 1797/26 identificat prin CF. nr. 339887 - Arad și teren proprietate privată identificat prin C.F. nr. 339915 - Arad;
- la Vest:** Strada Măslinului, terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 339885, 363667, 363668 - Arad;
- la Est:** teren proprietate publică, DE 1797/26 identificat prin C.F. nr. 339853 - Arad;
- la Sud:** teren proprietate privată, identificat prin CF nr. 348633 -Arad, zonă de locuit - reglementată conform documentației de urbanism aprobată cu H.C.L.M. Arad Nr. 261 din 31 octombrie 2011 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit”, Arad, Zona Sanevit FN, județul 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.

Funcțiuni dominante propuse: subzonă rezidențială compusă din locuire individuală cu regim de construire izolat, împreună cu amenajări aferente.

Utilizare funcțională

Locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare

Utilități admise

Clădiri de locuit și spații comerciale, birouri, cabinet medicale

Utilități admise cu condiții

Anexe (garaje, filigorii în regim de înălțime parter) cu condiția respectării P.O.T-ului stabilit prin documentație și a zonei edificabile propuse

Utilități interzise

Orice construcție care nu a fost prevăzută în documentația de urbanism
Orice activitate care crează disconfort urban și perturbă funcțiunea de locuire.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 35,00%;
- C.U.T. maxim: 1,05.

Regimul de înălțime maxim propus:

- S+P+1E+M, H maximă cornișă = 8,50 m, H maximă coamă = 11,50 m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 17440/27.11.2024, care prevede înălțimea maximă a obiectivelor de 11,50 m, respectiv cota absolută maximă de 121,10 m (109,60 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +11,50 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Retrageri ale maximumului edificabil față de limitele de proprietate:

Zona edificabilă este formată din 2 zone; pentru fiecare parcelă:

- O zona mai mare este destinată construirii clădirii de locuit, și care este retrasă de la frontul stradal cu 5,00 m;
- A doua zonă care este amplasată în partea posterioară a terenului, rezervată construirii de anexe. A doua zonă este retrasă la 3,00 m, față de limita posterioară;
- Zonele edificabile vor fi retrase față de limita de proprietate sud cu 3,00 m (lot.1, lot 2 și lot 3);
- Față de limita de proprietate nord, edificabilul este pe limita de proprietate (lot 2 și lot 3) și retragerea este de 5,63 m față de limita de proprietate actuală și la 2,63m față de frontul stradal propus (în cazul în care se va realiza strada în partea de nord a incintei) lot 1;

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 avea în vedere asigurarea spațiilor verzi pentru loturile de construcții nu mai puțin de 35% din suprafața fiecărui lot.

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.

Se vor asigura 2 locuri de parcare pe fiecare lot (pot fi și în garaje).

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 principal se va realiza dinspre Vest din prelungirea Străzii Măslinului.

Accesul pe lot va avea o lățime de 3,50 m și va fi la aceeași cota cu carosabilul și aceeași structură cu a carosabilului din care se face accesul. În partea de nord a lotului 3 a fost rezervat un teren pentru circulații în lățime de 3,00 m.

În ceea ce privește organizarea circulației s-a ținut cont de strada existentă din cartierul Grădiște reglementată conform documentației de urbanism aprobată cu H.C.L.M. Arad Nr. 261 din 31 octombrie 2011 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit”, Arad, Zona Sanevit FN, județul Arad.

Pentru realizarea prospectului Străzii Măslinului, s-a rezervat o suprafață de teren în partea de vest a terenurilor teglementate. Se propune următorul prospect stradal:

- carosabilul de 7,00 m lățime (două benzi de circulație),
- 2 trotuare cu lățimi de câte 0,75 m
- 2 zone verzi cu lățimi de câte 0,75 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:

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.

Se propune construirea a 3 clădiri de locuit.

Parcelele propuse sunt construibile deoarece:

- se asigură accesul la un drum public;
- lățimea parcelei este mai mică decât lungimea și mai mare de 12 m;
- asigură echiparea tehnico- edilitară necesară.

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.

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.

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.

Dezvoltatorii zonei cu funcțiuni 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 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, 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. 1915 din 08.11.2022, 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.	25226609/25.11.2024	08.11.2025
2	Compania de Apă Arad S.A.	12881/14.06.2024	-
3	Delgaz Grid S.A.	215064568/26.06.2025	08.11.2025
4	Agenția Națională pentru Protecția Mediului	13839/12.08.2024	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1922816/ 04.06.2024	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1922815/ 28.05.2024	-
7	M.A.I. - Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Biroul Rutier	289973/30.06.2025	30.06.2026
8	O.C.P.I. Arad	P.V. 1356/2025	-
9	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	17440/27.11.2024	27.11.2025
10	M.A.D.R.	15174/14.07.2025	-
11	D.S.P. Jud. Arad	268/14.06.2024	-
12	Orange Romania S.A. PROTELCO S.A.	AFO425832/20183/ 18748/03.02.2025	03.02.2026
13	ACORD proprietari pentru Strada Măslinului	-	-

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. 18/08.04.2026 favorabil.

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

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Director Executiv	arh. Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		02.04.2026

VIZAT JURIDIC
Liliana Pașcalău