

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 79050/A5/02.09.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

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

„CONSTRUIRE LOCUINȚE ÎNȘIRUITE”,

Mun. Arad, Jud. Arad, Str. Posada, Nr. 30,

pe parcelele identificate prin **C.F. nr. 352901 – Arad, C.F. nr. 352902 - Arad,**

Proprietari/Dezvoltatori: S.C. MASTERS EVENT S.R.L. și IOVĂNUȚ OCTAVIAN MARIAN

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

-Proprietari/Dezvoltatori: S.C. MASTERS EVENT S.R.L. și IOVĂNUȚ OCTAVIAN MARIAN

-Proiectant general: S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. ȘOIMA Mircea, pr. nr. 201/2023.

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, în cartierului Aradul Nou, conform parcelelor identificate prin C.F. nr. 352901, 352902 – Arad.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare în suprafață totală de 3.834,00 mp, sunt proprietăți private identificate prin:

-C.F. nr. 352901 – Arad, curți construcții în intravilan, S = 3.633 mp, proprietar S.C. MASTERS EVENT S.R.L.;

-C.F. nr. 352902 – Arad, curți construcții în intravilan, S = 201 mp, proprietar IOVĂNUȚ OCTAVIAN MARIAN.

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. 32, LM – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, P+2+M, subzona LMu32c – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent **„CONSTRUIRE LOCUINȚE ÎNȘIRUITE”, Mun. Arad, Jud. Arad, Str. Posada, Nr. 30**, pe parcelele identificate prin **C.F. nr. 352901 – Arad, C.F. nr. 352902 - Arad**, se propune reglementarea unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață totală de 3.834,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la Nord:** teren domeniu public - Canalul Țiganca, terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 315036, 333187 - Arad – locuințe individuale;

- **la Est:** proprietate privată - drum de acces, terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 351636, 317172 – Arad – locuințe individuale;

- **la Sud:** teren domeniu public - strada Posada, identificată prin C.F. nr. 356403 - Arad, terenuri identificate prin C.F. nr. 348082, 328951 – Arad;

- **la Vest:** teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 325391 – locuință individuală.

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.

În cadrul incintei reglementate s-au stabilit următoarele subunități funcționale:

Lm-i – Locuințe înșiruite cu regim mic de înălțime

Ccr – Căi de comunicație rutiere

Ccp – Căi de comunicație pietonale

Spc – Spații plantate compacte

P - Parcări.

Funcțiunea principală

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

Funcțiuni secundare

Nu este cazul.

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 și complementare acestora; garaje, carporturi, anexe gospodărești, terase, pergole, piscine, circulații carosabile, pietonale, parcări; spații verzi amenajate; echipare tehnico-edilitară.

Utilizări admise cu condiții

Nu se admit alte utilizări.

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.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

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

Regimul de înălțime maxim propus:

- $S/D+P+1E+M/Er$, H maxim = 10,50 m

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 3389/04.03.2026, care prevede:

-înălțimea maximă a obiectivelor definite de punctele topo 7-15 de 10,50 m, respectiv cota absolută maximă de 119,82 m (109,32 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +10,50 m înălțimea maximă a zonelor edificabile).

-înălțimea maximă a obiectivului definit de punctele 1-6 de 5,00 m, respectiv cota absolută maximă de 113,25 m (108,25 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +5,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

-Front stradal – se impune o retragere de minim 5,00 m a locuințelor față de limita de proprietate propusă. Se permite amplasarea în această zonă a carporturilor, garajelor sau altor amenajări pentru gararea autoturismelor, a amenajărilor aferente căilor de comunicații și acceselor, a amenajărilor peisagere și/sau cu mobilier urban, a dotărilor tehnico-edilitare și a amenajărilor destinate mascării și înfrumusețării dotărilor tehnico-edilitare, a pubelelor de gunoi etc.;

-Lateral stânga și dreapta – nu se impun retrageri, dar să se respecte prevederile Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere;

-Limita posterioară – se va respecta o retragere a construcțiilor față de limita posterioară a parcelei de minim 5,00 m, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la streșină a casei. 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 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.

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 totală a 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, 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.

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 vederea asigurării accesului la obiectivele propuse, se dorește realizarea unui acces nou în mijlocul laturii sudice a incintei. În continuarea accesului se propune realizarea unui drum de incintă ce va deservi toate parcelele propuse. Drumul asigură accesul facil pe ambele laturi, la fiecare obiectiv în parte, va avea un profil stradal de 9,00 m, compus din carosabil de 7,00 m, dublu sens și trotuare stânga și dreapta de 1,00 m. La capătul acestuia, pentru a asigura un flux optim de circulație, și posibilitate de întoarcere, drumul va fi prevăzut cu o zonă destinată întoarcerii autovehiculelor, și locuri de parcare pentru vizitatori.

Accesul în incinta reglementată

Se propune desființarea accesului existent și realizarea unui **acces nou** cu lățime de **7,00 m**, racordat cu carosabilul Str. Posada prin arce de cerc cu raza de 6,00 m.

Accesul carosabil la fiecare parcelă se va realiza din drumul propus, prin traversarea trotuarului, având o lățime de 5,00 m, Dimensiunea accesului va permite asigurarea a două locuri de parcare în interiorul fiecărei parcele, iar amplasarea acestuia se va putea realiza în orice poziție de-a lungul frontului stradal al parcelei.

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

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 prezenta documentație se propune un număr de **13 loturi** cu destinație locuințe înșiruite, cu suprafețe cuprinse între 210,32 și 247,29 mp.

Suplimentar, se propune un lot cu destinația zonă verde compactă – lot 14 și un lot cu destinația căi de comunicație (parte carosabilă cu parcuri vizitatori și alei pietonale) – lot 15.

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

- Suprafața minimă a parcelor de locuințe individuale va fi de 150 mp.
- Frontul stradal minim admis va fi de 8 m,
- Lățimea parcelei mai mica sau egală cu adâncimea.
- Acces carosabil și pietonal direct din drum public sau privat.
- Respectarea tuturor reglementărilor stabilite prin prezenta documentație – retrageri, indicatori urbanistici, înălțimi maxime, etc.
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare.

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 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 și conform art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor.

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 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 rezidențiale, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 1792 din 06.11.2024, 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 conform art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1	S.C. Rețele Electrice Romania S.A.	28546387/12.11.2025	06.11.2026
2	Compania de Apă Arad S.A.	27261/19.11.2025	-
3	Delgaz Grid S.A.	215215960/07.11.2025	-
4	Agencia Națională pentru Mediu și Aree Protejate	4772/11.03.2026 13618/05.08.2026	- -
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1123582/ 07.11.2025	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1123581/ 07.11.2025	-
7	M.A.I. - Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Biroul Rutier	291060/31.10.2025	31.10.2026
8	O.C.P.I. Arad	P.V. 1057/2023	-
9	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	3389/04.03.2026	04.03.2027
10	D.S.P. Jud. Arad	18/23.01.2026	-
11	Comisia de Sistematizarea Circulației din Mun. Arad	98618/Z1/26.11.2025	-
12	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	98614/Z1/10.12.2025	-
13	Direcția Patrimoniu – Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public	60047/M2/24.07.2026	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 26.05.2026, s-a emis Avizul Tehnic nr. 52/02.09.2026 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		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		01.09.2026

VIZA JURIDICĂ
Ioana Faur