

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe individuale”,
Extravilan, Municipiul Arad, strada Agronomului, F.N.,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 365856 – Arad,
Proprietar/Dezvoltator: NAGY IOAN
Proiectant general: TATA ARCHITECTS S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: NAGY IOAN;

- Proiectant general: TATA ARCHITECTS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Andreea-Elena TUȚU, pr. nr. 122/2024

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în extravilanul Municipiului Arad, și este identificată prin C.F. nr. 365856 – Arad.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 365856 – Arad, și constituie proprietatea privată a lui NAGY IOAN, măsurând o suprafață totală de 34.829,00 mp.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „Dezvoltare zonă rezidențială – locuințe individuale”, Mun. Arad, extravilan, Municipiul Arad, strada Agronomului, F.N., pe parcela identificată prin C.F. nr. 365856 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale cu locuințe individuale, măsurând o suprafață totală de 34.829,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Canalul CN 2906, teren reglementat printr-o documentație urbanistică, aprobată prin HCLM 333 din 27 noiembrie 2014 – P.U.Z. și R.L.U. “Zona logistica – depozitare, servicii și amenajările aferente”- extravilanul Municipiului Arad, acces rutier din DN 69 km 44+650;
- **la vest:** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 365857 – Arad – arabil – teren viran;
- **la est:** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 304652 – Arad – arabil – teren viran, respectiv teren reglementat printr-o documentație urbanistică, aprobată prin HCLM 337 din 27 iunie 2025 – P.U.Z. și R.L.U. - „PARC LOGISTIC - SPAȚII PENTRU SERVICII, ACTIVITĂȚI CONEXE ȘI DEPOZITARE”, intravilan/extravilan Municipiul Arad;
- **la sud:** Strada Agronomului, identificată prin C.F. nr. 360771 – 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 cu locuințe individuale.

- **Funcțiunile dominante:**

- Locuire individuală.

- **Utilizări admise:**

- Li – subzona locuințe individuale izolate, cuplate și/sau înșiruite:

Locuinte individuale de tip izolat, cuplat si/sau insiruit cu regim redus de inaltime si functiunile complementare acestora: imprejmui, garaj/carport, anexe gospodaresti (bucatarii de vara, filigorii, terase acoperite, magazie depozitare unelte gradina, garaje, carporturi, sere, piscine), spatii verzi in proportie de min. 35% din suprafata parcelei (cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad), accesuri carosabile si pietonale pe parcela, parcaje (cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 187/28.03.2024 a Consiliului Local al Mun. Arad), dotari tehnico-edilitare.

- Ls – zona locuinte individuale cu functiuni admise servicii/comert:

Locuinte individuale de tip izolat, cuplat si/sau insiruit cu regim redus de inaltime si functiunile complementare acestora: imprejmui, garaj/carport, anexe gospodaresti (bucatarii de vara, filigorii, terase acoperite, magazie depozitare unelte gradina, garaje, carporturi, sere, piscine), spatii verzi in proportie de min. 35% din suprafata parcelei (pentru constructii de locuinte), respectiv 15% din suprafata parcelei (pentru constructii de servicii/comert) (cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad), accesuri carosabile si pietonale pe parcela, parcaje (cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 187/28.03.2024 a Consiliului Local al Mun. Arad), dotari tehnico-edilitare.

- CC – zonă căi de comunicație:

Strazile propuse cu dotarile aferente (strada S1, S2 si S3): parte carosabila, trotuare, sisteme de colectare si evacuare ape pluviale, retea pentru iluminat public, retea pentru energia electrica, retea pentru apa si canalizare, retea gaze naturale (dupa caz), bransamente, toate prevazute in varianta de amplasare subterana, parcari publice, spatiu verde de aliniament, accesuri auto si pietonale pe proprietate.

- SV – zonă spații verzi amenajate:

Spatii verzi compacte cu destinatie publica: scuar (spatiu verde, cu suprafata mai mica de un hectar), gradina publica (teren cultivat cu flori, copaci si arbusti ornamentali care este folosit pentru agrement si recreere).

- **Utilizări permise cu condiții:**

- Li – subzona locuinte individuale izolate, cuplate si/sau insiruite:

Constructii si instalatii tehnico-edilitare necesare zonei, cu conditia ca studiul de impact sa demonstreze ca nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona rezidentiala sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole.

- Ls – zona locuinte individuale cu functiuni admise servicii/comert:

Functiuni complementare zonei rezidentiale servicii/comert precum magazin alimentar, birouri/cabinete profesii liberale (contabilitate, design, arhitectura, notariat, stomatologie etc.), salon coafura si altele similare, cu conditia sa nu produca disconfort zonei rezidentiale si asigurarii locurilor de parcare conform anexei nr. 5 la R.G.U. si conform HCLM Arad nr. 187/2024.

- CC – zonă căi de comunicație:

Pe spatiul verde de aliniament este admisa exclusiv amenajarea accesului carosabil cu o latime maxima de 3,50 ml si care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal. Spatiul verde de aliniament nu poate fi transformat in locuri de parcare sau platforma pavata/betonata pe intreaga latime a frontului stradal cu exceptia situatiilor deosebite care servesc interesului public, când utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre primari, conform legii.

- SV – zonă spații verzi amenajate:

Se pot amplasa pe spatiul verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna, spatii pentru intretinere cu obligatia ca suprafata cumulata a acestor obiective sa nu depaseasca 10% din suprafata totala a spatiului verde conform Legii 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, instalatii/constructii tehnico-edilitare si dotari tehnico-edilitare (de ex. post de transformare, statie SRM, statie de pompare, etc).

- **Utilizări interzise:**

- Li – subzona locuinte individuale izolate, cuplate si/sau insiruite:

Constructii pentru activitati industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor genereaza trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat; functiuni generatoare de poluare si riscuri

tehnologice; orice fel de activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau care pot incomoda functionarea acesteia.

In cazul parcelelor Li43-> Li56, nu se vor amplasa constructii de locuinte si anexe aferente la mai putin de 15 m fata de limita estica a incintei (limita cu parcele cu functiune servicii/comert).

- Ls – zona locuinte individuale cu functiuni admise servicii/comert:

Constructii pentru activitati industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor genereaza trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat; functiuni generatoare de poluare si riscuri tehnologice; orice fel de activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau care pot incomoda functionarea acesteia.

- CC – zonă căi de comunicație:

Orice alte utilizari.

- SV – zonă spații verzi amenajate:

Este interzisa schimbarea destinatiei, reducerea suprafetelor ori stramutarea spatiilor verzi compacte propuse prin prezenta documentatie; este interzisa transformarea spatiilor verzi compacte in locuri de parcare.

Zonificare funcțională:

- Li – subzona locuinte individuale izolate, cuplate si/sau insiruite;
- Ls – zona locuinte individuale cu functiuni admise servicii/comert;
- CC – zonă căi de comunicație;
- SV – zonă spații verzi amenajate

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**, cu înălțimea maximă de 12,00 metri, respectiv cota absolută maximă de 135,70 metri (123,70 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 28448/10.12.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Regimul de aliniere fata de frontul stradal (strazile S1 si S2 si S3 propuse):

Constructiile de locuinte si alte cladiri cu functiuni admise vor fi amplasate cu o retragere de maxim 5,00 m de la frontul stradal.

Regimul de aliniere fata de limita posterioara de proprietate:

Constructiile de locuinte si alte cladiri cu functiuni admise vor fi amplasate:

- retrase cu min. 15,00 m de la limita posterioara (pentru parcelele vecine pe latura estica cu alte functiuni decat cea de locuire (Li43 -> Li56));

- retrase cu min. 6,00 m de la limita posterioara (pentru restul parcelelor cu functiune rezidentiala);

- retrase cu min. 6,00 m de la limita posterioara (pentru Parcela Ls4);

- pentru parcelele Ls1 – este admisa amplasarea constructiilor la 0 m fata de limita vistica de proprietate a incintei propuse spre reglementare, doar in cazul in care pe aceasta parcela se realizeaza constructii pentru servicii/comert si se continua dezvoltarea incintei la vest de amplasament si acest teren se va unifica cu o posibila parcela alaturata. Daca pentru aceasta parcela destinatia va fi cea de locuire, retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim 6 m;

- Pentru parcelele Ls2 si Ls3 – este admisa amplasarea constructiilor la 0 m fata de limitele posterioare doar in cazul in care pe cele 2 parcele se unifica, indiferent de destinatia constructiilor propuse, rezidential sau servicii/comert, rezultand o singura parcela, cu accese de pe cele 2 strazi nou propuse.

Amplasarea constructiilor tip anexe gospodaresti este admisa in afara zonei de construibilitate, la min. 0,00 m fata de limita posterioara a parcelelor, cu respectarea prevederilor Codului Civil si cu conditia ca acestea sa nu depaseasca inaltimea la cornisa/atic de +3,00 m si inaltimea la coama de +5,50 m fata de cota terenului sistematizat iar regimul de inaltime sa fie max. Parter.

Fata de limitele laterale de proprietate:

Constructiile de locuinte si alte cladiri cu functiuni admise vor fi amplasate:

- in sistem izolat - conform prevederilor Codului Civil fata de o latura, insa fata de cealalta limita laterala se va asigura obligatoriu o retragere de min. 2,00 m.

- în sistem cuplat – la min. 0 cm fata de limita de proprietate comuna a celor doua locuinte si la min. 2,00 m fata de cealalta limita laterala de proprietate pentru fiecare casa.
- în sistem insiruit – la min. 0 cm fata de limita de proprietate comuna a mai multor locuinte si minim conform prevederilor Codului Civil fata de limita laterala de proprietate pentru prima si ultima casa din rând. Se admite o insiruire de maxim 8 locuinte.
- Constructiile de pe parcelele Ls1, Ls2, Ls3 si Ls4 vor fi retrase min. 3 m fata de latura nordica de proprietate a acestora.
- Constructiile de pe parcelele Li1, Li15, Li 29 si Li43 vor fi retrase min. 3 m fata de latura sudica de proprietate a acestora.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafata de teren alocata spatiilor verzi va respecta Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 /2022 privind asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Municipiului Arad.

Suprafata minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent după cum urmează:

- zonă verde amenajată compact cu destinație publică – min. 1.000 mp;
- spații verzi de aliniament – între partea exterioara a carosabilului și cea a trotuarelor – aprox. 1.867 mp;
- spații verzi de incintă aferente parcelelor pentru locuințe – min. 35% din suprafața totală a parcelei;
- spații verzi de incintă aferente parcelelor pentru servicii/comert – min. 15% din suprafața totală a parcelei;

La limita comuna (limita estica) cu imobilul reprezentat de CF nr. 304652 Arad, se va realiza o perdea verde de protectie, compusa din arbori sau gard viu, cu inaltime minim 2,00 m. Aceasta se va amplasa la min. 0,60 m fata de limita estica de proprietate, in interiorul proprietatii generate de parcelele de locuit. (pentru Parcelele Li43-> Li56).

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.

Se vor asigura cel puțin 1 loc de parcare pe parcelele aferente locuințelor cu suprafata utila a constructiei pana la 120 mp, respectiv min. 2 locuri de parcare pe parcelele aferente locuințelor cu suprafata utila a constructiei peste 120 mp.

Daca se inglobeaza functiuni complementare zonei rezidentiale servicii/comert precum precum magazin alimentar, birouri/cabinete profesii liberale (contabilitate, design, arhitectura, notariat, stomatologie etc.), salon cofura si altele similare, care nu produc disconfort zonei rezidentiale, se vor asigura locuri de parcare conform anexei nr. 5 la R.G.U. si HCLM Arad nr. 187/2024.

Conform HCLM Arad nr. 187/2024, se va asigura un spor de de minim 25% din numarul de unitati locative, dedicat vizitatorilor. Astfel, se vor realiza 15 locuri de parcare publice pe strazile S1 si S2, realizate inierbat, amplasate paralel cu carosabilul.

Circulații și accese:

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.

Accesele la parcele, atât pietonale cât și auto, se vor realiza din strada Agronomului, care este poziționată la sud față de amplasamentul propus spre reglementare, prin trei străzi de incintă, acestea urmând să fie cedate domeniului public.

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 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 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:

Prin prezenta documentatie se propun urmatoarele parcele noi:

- Minim 3 parcele cu destinatia Cai de comunicatie terestra, incluzand circulatii carosabile si pietonale, parcuri publice, spatii verzi de aliniament, zona tehnico-edilitara (strazile S1, S2 si S3);
- Minim 3 parcele cu destinatia Zona verde amenajata compacta, în suprafata totala de min. 1.000 mp (Parcelele V1, V2 si V3);
- Maxim 4 parcele cu destinatie rezidentiala – locuinte individuale cu regim mic de inaltime, cu functiuni admise: constructii cu funcțiuni complementare zonei rezidențiale servicii/comert (alimentara de cartier, birouri/cabinete profesii liberale, contabilitate, design, arhitectură, notariat, stomatologie etc.), salon coafură și altele similare, care nu produc disconfort zonei rezidențiale) (Subzona Ls - Parcelele Ls1, Ls2, Ls3 si Ls4);
- Aproximativ 56 parcele cu destinatie rezidentiala – locuinte individuale cu regim mic de inaltime (Subzona Li - Parcelele Li1 -> Li56).

Utilități: Se vor realiza bransamente 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/bransarea 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 bransamentelor 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 rezidențiale cu locuințe individuale predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona rezidențială cu locuințe individuale, 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 rezidențiale cu locuințe individuale, 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. 567 din 10.04.2024, 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 si actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	Rețele Electrice România S.A. - Sucursala Arad	25760822/22.01.2025	10.04.2026
2.	Compania de Apă Arad S.A.	34425/15.01.2025	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214904530/10.01.2025	10.01.2026
4.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	4879/17.03.2025	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1122222/20.01.2025	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1122223/20.01.2025	-
7.	M.A.I., Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	289751/14.01.2025	14.01.2026
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 1252/2024	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	28448/10.12.2024	10.12.2025
10.	M.A.D.R.	230/16.04.2025	-
11.	Comisia de Sistematizare a Circulației	3005/Z1/11.02.2025	-
12.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	567/17.12.2024	-
13.	Apele Române – Administrația Bazinală de Apă Mureș	12/21.02.2025	-
14.	S.R.I.	621817/25.09.2024	25.09.2025
15.	Orange România S.A.	AFO884450/19161/17832/13.01.2025	13.01.2026
16.	Ministerul Culturii	23/U/27.01.2025	-
17.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	2240/Z1/20.01.2025	-
18.	Consiliul Județean Arad	16/30.06.2025	10.04.2026
19.	Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare	21/23.01.2025	23.01.2027
20.	M.A.I. – Direcția Generală Logistică	365269/30.09.2024	-
21.	M.A.N. – Statul Major al Apărării	DT/14829/09.10.2024	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 15.07.2025, s-a emis Avizul Tehnic nr. 31 / 12.08.2025 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	Semnatura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	Căpriceană Gabriel		

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău