

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 65667/A5/16.07.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ”,
amplasament **intravilanul Municipiului Arad**, pe parcela identificată prin **C.F. nr. 367144 – Arad**,
Proprietar/Dezvoltator: **UNGUREANU VASILE-IOAN-DĂNUȚ**
Proiectant general: **S.C. STACONS S.R.L.**

- Proprietar/Dezvoltator: **UNGUREANU VASILE-IOAN-DĂNUȚ**
- Proiectant general: **S.C. STACONS S.R.L.**, specialist cu drept de semnătură RUR, arh. **CRAINIC Paul Dorin**, pr. nr. 16/2025.

Încadrarea în localitate

Parcela propusă spre reglementare este situată în partea de vest a U.A.T. Municipiul Arad, în intravilan, în nordul Cartierului Bujac, conform C.F. nr. 367144 – Arad, cu accesul din Str. Mimozei.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este proprietate privată, în suprafață de 24.520,00 mp, identificată prin:

-C.F. nr. 367144 – Arad, teren arabil în intravilan, proprietar **UNGUREANU VASILE-IOAN-DĂNUȚ**.

Situația existentă

În conformitate cu PUG și RLU aprobat cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/2023, parcela este situată în UTR nr. 24.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent **„CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ”**, amplasament **intravilanul Municipiului Arad**, pe parcela identificată prin **C.F. nr. 367144 – Arad**, se propune reglementarea unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață de 24.520,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la Nord:** Calea ferată *Arad - Nădlac*, identificată prin C.F. nr. 334385 - Arad;
- **la Vest:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 367143, 362653 – Arad, cuprinse în PUZ și RLU aferent „Realizare zonă rezidențială, amplasament intravilan și extravilan, mun. Arad, CF 362653, 367143, beneficiar Bodea Ioan Paul și Bodea Rebeca, proiectant SC STACONS SRL” – Etapa a 2-a;
- **la Est:** Strada Troțușului identificată prin C.F. nr. 349331 – Arad;
- **la Sud:** Teren proprietate UAT Arad, identificată prin C.F. nr. 334376 – Arad, respectiv Str. Mimozei, identificată prin C.F. nr. 334377 – 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 pentru locuințe individuale izolate sau cuplate și funcțiuni complementare admise servicii/comerț.

Funcțiuni permise:

-funcțiune dominantă: Zonă rezidențială - locuire unifamilială;
-funcțiuni admise - complementare locuirii: birouri, dispensare, creșe, sport-întreținere, farmacie, magazin alimentar, saloane înfrumusețare;

Zone funcționale:

L - Funcțiune dominantă - zonă rezidențială
Li - Zonă locuințe individuale izolate sau cuplate

Funcțiuni complementare:

Ls - Zonă locuințe individuale izolate sau cuplate cu funcțiuni complementare admise servicii/comerț
Cc - Zonă căi de comunicație - trame stradale
P - Zonă parcare vizitatori
SV - Spații verzi aliniament
SVc - Spațiu verde compact
TE - Culoar tehnico- edilitar

Utilizări permise cu condiții:

-construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole;

Utilizări interzise:

-construcții pentru activități industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor generează trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat, funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
-orice fel de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcțiunea acesteia.

Interdicții temporare:

Nu este cazul.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

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

Regimul de înălțime maxim propus:

- D/S+P+1E, H maxim = 9,00 m

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 29285/02.10.2025, care prevede înălțimea maximă a obiectivului de 9,00 m, respectiv cota absolută maximă de 116,17 m (107,17 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +9,00 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Lotul 1 locuire individuală are suprafață de 395 mp;

Zona edificabilă va avea retragerile:

- minim 5,00 m față de partea posterioară a terenului;
- minim 3,00 m față de o parte laterală;

-construcțiile pot fi amplasate în aliniament sau retrase față de acesta cu maximum 8,00 m;
Lotul are frontul stradal de 15,32 m și adâncimea de 25,00 m;
Este orientat spre str. Mimozei;

Loturile 2-18 locuire individuală au suprafața de 375 mp;

Zona edificabilă va avea retragerile:

- minim 5,00 m față de partea posterioară a terenului;
- minim 3,00 m față de o parte laterală;
- construcțiile pot fi amplasate în aliniament sau retrase față de acesta cu maximum 8,00 m;

Loturile au frontul stradal de 15,00 m și adâncimea de 25,00 m;
Sunt orientate spre Str. Mimozei;

Lotul 19 locuire individuală cu funcțiuni complementare admise servicii/comerț - are suprafața de 497 mp;

Zona edificabilă va avea retragerile:

- minim 5,00 m față de partea posterioară a terenului;
- minim 3,00 m față de o parte laterală;
- construcțiile pot fi amplasate în aliniament sau retrase față de acesta cu maximum 8,00 m;

Este o parcelă de colț;

Lotul are frontul stradal de 23,90 m și adâncimea de 25,00 m;
Este orientat spre Str. Mimozei;

Lotul 20 locuire individuală cu funcțiuni complementare admise servicii/comerț - are suprafața de 296 mp;

Zona edificabilă va avea retragerile:

- minim 5,00 m față de partea posterioară a terenului;
- minim 3,00 m față de o parte laterală;
- construcțiile pot fi amplasate în aliniament sau retrase față de acesta cu maximum 8,00 m;

Este o parcelă de colț.

Lotul este orientat la nord spre drumul din incintă propus TS1- cu frontul stradal de 13,93 m de unde se realizează accesul;

Loturile 21-37 locuire individuală au suprafața de 306-375 mp;

Zona edificabilă va avea retragerile:

- minim 5,00 m față de partea posterioară a terenului;
- minim 3,00 m față de o parte laterală;
- construcțiile pot fi amplasate în aliniament sau retrase față de acesta cu maximum 8,00 m;

Loturile au frontul stradal de 15,00 m și adâncimea de 25,00 m;

Loturile sunt orientate la nord spre drumul din incinta propus TS1- cu prospectul stradal de 12.50 m de unde se realizează accesul;

Lotul 38 locuire individuală au suprafața de 343 mp;

Zona edificabilă va avea retragerile:

- minim 5,00 m față de partea posterioară a terenului;
- minim 3,00 m față de o parte laterală;
- construcțiile pot fi amplasate în aliniament sau retrase față de acesta cu maximum 8,00 m;

Lotul are frontul stradal de 14,20 m și adâncimea de 25,00 m;

Lotul este orientat la nord spre drumul din incintă propus TS1 - cu prospectul stradal de 12,50 m de unde se realizează accesul.

Loturile 39-48 locuire individuală au suprafața între 683-374 mp;

Zona edificabilă va avea retragerile:

- între 11,00 m -12,47 m față de partea posterioară a terenului;
- minim 3,00 m față de o parte laterală;
- construcțiile pot fi amplasate în aliniament sau retrase față de acesta cu maximum 8,00 m;

Loturile 40-47 au lățimea de 15,00 m și adâncimea între 42,80 m – 23,89 m;
Lotul 39 are frontul stradal de 14,66 m și adâncimea de 45,45 – 42,80 m;
Lotul 48 are frontul stradal de 20,50 m și adâncimea de 23,89 – 21,01 m.

Amenajările tehnico-edilitare sau anexele de tip car-port, pergolă/filigorie, pot fi amplasate pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat, sau în afara zonei edificabile.

Zone de protecție impuse:

- zona de siguranță față de CFR, din ax 20,00 m stânga-dreapta - este cuprinsă o porțiune din incinta reglementată cu lățimea de cca. 12,47 m – 11,00 m;
- zona de protecție față de CFR, din ax 100,00 m stânga-dreapta.

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.

Vor fi prevăzute spații verzi de minim 35% din suprafața lotului, spațiu verde aliniament minim 2,1%, respectiv spațiu verde compact minim 6,3% din suprafața totală a incintei reglementate,

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 locuințele unifamiliale se vor asigura 1 sau 2 locuri de parcare/lot în funcție de suprafața utilă a construcției, iar la intrare în zona rezidențială s-au prevăzut 12 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 la amplasament se realizează din Str. Trotușului. În incintă se propune o stradă TS1 care se continuă spre vest, se va crea o continuitate - extindere prin amplasamentul vecin (C.F. nr. 367143 – Arad și C.F. nr. 362653 - Arad), se crează legătura prin TS2 spre Str. Mimozei la sud. Această continuitate-extindere va fi posibilă datorită corelării cu propunerile PUZ și RLU aferent „Realizare zonă rezidențială, amplasament intravilan și extravilan, mun. Arad, CF 362653, 367143, beneficiar Bodea Ioan Paul și Bodea Rebeca, proiectant SC STACONS SRL” – Etapa a 2-a;

Prospectul stradal nou propus TS1 va avea 12,50 m, compus din drum carosabil 7,00 m și pe ambele părți trotuar de 1,50 m și spațiu verde de aliniament de 1,25 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.

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.

Este permisă parcelarea ulterioară a terenului conform documentației.

Se va parcela zona, se va lotiza terenul cu parcele având destinația de locuințe individuale izolate sau cuplate, astfel:

-sunt propuse 48 loturi pentru locuințe unifamiliale, cu suprafața cuprinsă între 296-683 mp. De asemenea o parcelă va avea funcțiunea de spațiu verde ($S = 1544$ mp), respectiv o parcelă pentru prospectul stradal nou propus TS1.

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 dezvoltatorului.

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 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.

Dezvoltatorul zonei rezidențiale, predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul 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 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, 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. 606 din 11.04.2025, 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 România S.A.	27855922/02.10.2025	11.04.2027
2	Compania de Apă Arad S.A.	21655/19.09.2025	-
3	Delgaz Grid S.A.	215143959/04.09.2025	04.09.2026
4	Agencia Națională pentru Mediu și Aree Protejate	19681/23.10.2025	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1123283/22.09.2025	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1123284/22.09.2025	-
7	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Biroul Rutier	290970/08.09.2025	08.09.2026
8	O.C.P.I. Arad	P.V. 2508/2025	-
9	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	29285/02.10.2025	02.10.2026
10	A.N.I.F.	216/25.09.2025	-
11	D.S.P. Jud. Arad	484/02.10.2025	-
12	Comisia de Sistematizarea Circulației din Municipiul Arad	110543/Z1/ 20.01.2026	-
13	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	4489/Z1/04.02.2026	-
14	S.C. CTP S.A. Arad	295/08.09.2025	11.04.2027
15	C.N.C.F. CFR S.A.	3/6/1/43/12.01.2026 178 – ALG - 2025	11.04.2027
16	H.C.L.M. Arad nr. 356/2026	-	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 17.02.2026, s-a emis Avizul Tehnic nr./....., 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		16.07.2026

VIZA JURIDICĂ
Ioana Faur