

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 108272 /A5/ 04.12.2025

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 COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE,
PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJĂRILE AFERENTE”,**

amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Bulevardul Ștefan Augustin Doinaș, nr. 16,
Județul Arad,

pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 341673, 341674 – Arad,

Proprietari: PROKAI ILDIKO-MARIA, URSACHI DANIELA-FLORINA,
URSACHI CLAUDIU ȘTEFAN, TARA PLAN S.R.L.

Dezvoltator: TARA PLAN S.R.L.

Proiectant general: TARA PLAN S.R.L.

- Proprietari: PROKAI ILDIKO-MARIA, URSACHI DANIELA-FLORINA, URSACHI CLAUDIU ȘTEFAN, TARA PLAN S.R.L.
- Dezvoltator: TARA PLAN S.R.L.
- Proiectant general: TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TUȚU Andreea, pr. nr. 400/2024.

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, Bulevardul Ștefan Augustin Doinaș, nr. 16, și este identificată prin C.F.-urile nr. 341673, 341674 – Arad.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate C.F.-urile nr. 341673, 341674 – Arad, și constituie proprietatea privată a lui PROKAI ILDIKO-MARIA, URSACHI DANIELA-FLORINA, URSACHI CLAUDIU ȘTEFAN și TARA PLAN S.R.L. (C.F. nr. 341673 – Arad), respectiv URSACHI DANIELA-FLORINA (C.F. nr. 341674 – Arad) măsurând o suprafață totală de 1.573,00 mp.

Situația existentă

Terenurile sunt situate în ZIR 3, SIR 5, subunitatea funcțională Lm III 50 – Locuințe individuale/condominii existente cu regim de înălțime: P, P+1, imobile construcții categoria III cu valoare ambientală ce pot fi modificate pentru ameliorare până la un regim maxim de înălțime P+3, conform Plan Urbanistic pentru zona construită protejată, “ZONĂ MONUMENTE PROTEJATE ARAD”, aprobat prin HCLM Arad nr. 201/2014.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent **„CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJĂRILE AFERENTE”,** amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Bulevardul Ștefan Augustin Doinaș, nr. 16, Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 341673, 341674 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale cu funcțiuni complementare, măsurând o suprafață totală de 1.573,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 300352 – Arad – B-dul A. Doinaş, nr. 18;
- **la vest:** Bulevardul Augustin Doinaş, identificat prin C.F. nr. 351175 – Arad;
- **la est:** Terenuri proprietăți private identificate prin C.F. nr. 346156 – Arad, strada T. Vladimirescu – nr. 15/A, respectiv C.F. nr. 311986 – Arad, strada T. Vladimirescu – nr. 13;
- **la sud:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 312743 – Arad – B-dul A. Doinaş, nr. 14/B, respectiv C.F. nr. 302472 – Arad – B-dul A. Doinaş, nr. 14/A și C.F. nr. 302477 – Arad – B-dul A. Doinaş, nr. 14.

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 funcțiuni complementare.

- **Funcțiunea principală**

Funcțiunea dominantă este cea de locuire colectivă cu funcțiuni complementare la parter: servicii și comerț.

- **Utilizări permise**

- Locuinte colective cu regim de înălțime maxim S+P+3E (zona funcțională Z1) și construcții anexe de tip anexa/filigorie maxim Parter (Zona funcțională Z2), până la un număr maxim de 13 unități locative;
- Servicii la parterul corpului de clădire C1 (zona funcțională Z1): comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, care nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, mic comerț, etc.), minim 1 unitate individuală;
- Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, construcții anexe de tip carport/copertine auto, garaje (Zona funcțională 3), parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, mobilier urban, bănci, pergole, foișoare, împrejmuiri;
- Amenajări și echipamente tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor servi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
- Platforme de depozitare selectivă a gunoierului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu.

- **Utilizări premise cu condiții**

- Amplasarea clădirilor se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de avizatori și asigurării locurilor de parcare necesare în limitele proprietății conform prevederilor documentației de urbanism.
- Se admit doar funcțiunile de servicii/comerciale la parterul imobilului de locuințe colective (corp A) care îndeplinesc următoarele condiții:
 - ca acestea să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 24:00.
- Activitățile de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit cu următoarele condiții:
 - să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
 - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp;
 - să implice maximum 5 persoane;
 - să aibă acces public limitat (ocazional);

- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - activitatea să se desfășoare numai în interiorul locuinței.
- **Utilizări interzise**
 - Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită (OMS 119/2014, art. 5, alin. 6).

Zonificare funcțională:

Funcțiune dominantă:

Lc – zonă locuințe colective cu funcțiuni complementare

Subunități funcționale:

Lc-c – construcții

Lc-C – accesuri carosabile și pietonale

Lc-SV – spații verzi de incintă amenajate

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40%,00, din care:
 - POT maxim 35,00% propus pentru construcții cu funcțiune locuințe colective de tip condominiu și servicii/comert
 - POT maxim 5,00% propus pentru construcții cu funcțiune carport/copertine auto, garaj, filigorii.;
- C.U.T. maxim: 1,60.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus pentru Z1 este **S+P+3E**, cu înălțimea maximă de 18,00 metri la coamă și alinierea streasinei fațadei principale propuse la streasina uneia din clădirile direct învecinate la limita nordică sau sudică a amplasamentului, cu înălțimea maximă de 14 metri, respectiv pentru Z2, regimul maxim de înălțime este **P**, cu înălțimea maximă la coamă de 7,00 metri, iar pentru Z3, regimul maxim de înălțime este **P**, cu înălțimea maximă la coamă de 5,00. Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 28271/23.09.2025.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- **Față de frontul stradal** – Corpul de clădire C1 va păstra aliniamentul actual la frontul stradal al B-dului St. A. Doinas.
- **Fata de limitele laterale de proprietate (limita sudică și nordică):** Corpul de clădire C1 își va păstra alipirea la cele 2 calcane ale construcțiilor învecinate existente la nord și la sud de incintă propusă spre reglementare.

Corpul de clădire C2 sau construcții noi propuse pe amplasament în zona de construibilitate se vor amplasa alipite la unul din cele 2 calcane ale construcțiilor învecinate existente la nord sau sud de amplasament.

Construcțiile anexe (copertine, umbrare, garaje, filigorii) se pot amplasa alipit de limitele laterale de proprietate sau cu retragere, în conformitate cu prevederile Codului Civil.

Corpul de clădire C3 își va păstra poziția și suprafața actuală, dar se prevede și posibilitate de a fi demolat.

- **Fata de limita posterioară de proprietate (estica):** Corpurile de clădire C1, C2 și eventuale construcții propuse sau extinderi ale construcțiilor existente se vor amplasa cu o retragere de min. 29,50 m fata de limita posterioară de proprietate.

Construcțiile anexe (copertine, umbrare, garaje, filigorii) se pot amplasa cu o retragere de min. 15,50 m fata de limita posterioară de proprietate.

Corpul de clădire C3 își va păstra poziția actuală sau poate fi demolat. Acestuia nu i se aplică retragere obligatorie fata de limita posterioară deoarece acesta așa este în situația existentă

amplasat.

Se permite amplasarea în afara zonei de construibilitate a construcțiilor și amenajărilor tehnico-edilitare, a locurilor de joacă pentru copii, a mobilierului urban, bănci, pergole, foișoare și a împrejurimilor incintei propuse spre reglementare.

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 25%.

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.

Pentru fiecare unitate individuală cu funcțiune rezidențială se propune amenajarea a min. 1 loc de parcare în incintă, conform prevederilor PUZ CP aprobat prin HCLM Arad nr. 201/2014.

Pentru spațiul comercial/prestări servicii, se vor asigura locuri de parcare conf. Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, dar nu mai puțin de 2 locuri/spațiu comercial/servicii.

Se estimează amenajarea unui număr de aprox. 15 locuri de parcare în incintă reglementată, realizate pe sol, cu posibilitate de realizare carport, garaj, copertina auto sau umbrar pentru protecția solară.

Necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte;

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 incintă reglementată, atât auto, cât și pietonal, se va face din B-dul Ștefan Augustin Doinaș, accesul având o lățime de maxim 3,50 metri. Aceasta poate fi modernizat sau repositionat, funcție de soluția la faza DTAC.

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 incintă 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 cheltuiela investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

Parcelarea:

Nu este propusă parcelarea ulterioară a terenului.

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 investitorilor privați/beneficiarilor.

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.

Investitorul 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.

Proprietarul/dezvoltatorul zonei rezidențiale cu funcțiuni complementare predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona rezidențială cu 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 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 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. 1802 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 conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	S.C. Rețele Electrice Romania S.A.	27319966/28.07.2025	06.11.2026
2.	Compania de Apă Arad S.A.	17537/28.07.2025	-
3.	Delgaz Grid S.A.	215090932/16.07.2025	16.07.2026
4.	Agencia Națională pentru Mediu și Aree Protejate	DJM AR/15394/21.08.2025	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1123022/13.08.2025	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1123023/13.08.2025	-
7.	M.A.I. - Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Biroul Rutier	290905/15.07.2025	15.07.2026
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 1011/2025	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	28271/23.09.2025	23.09.2026
10.	D.S.P. Jud. Arad	340/18.07.2025	-
11.	Orange România S.A.	AFO670658/29970/27905/30.07.2025	30.07.2026
12.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	71959/Z1/28.08.2025	-
13.	Consiliul Județean Arad	30/07.11.2025	06.11.2026
14.	Ministerul Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură Arad	229/U/30.07.2025	-
15.	S.C. Centrala Electrică de Termoficare Hidrocarburi S.A.	2159/14.07.2025	14.07.2026
16.	Comisia de Sistematizare a Circulației	71962/1/Z1/09.09.2025	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de **13.11.2025**, s-a emis Avizul Tehnic nr. 50 / 04.12.2025 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	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	Căpriceană Gabriel		

VIZA JURIDICĂ
Liliana Pașcalău