

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

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

„ZONĂ REZIDENȚIALĂ - LOCUINȚE INDIVIDUALE”,

amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Județul Arad,
pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 366983, 366982, 365311, 367354, 365308, 365376,
367353, 365375, 324309, 365310, 364994, 324362 – Arad,

Proprietari: BODO TIBERIU, BODO VIOLETA, S.C. EIDOS ACHIZIȚII S.R.L.,
TODOR GRAȚIAN-GEANIL, TODOR ALEXANDRA – GIORGIANA, MARZSO NOEMI,
OTOTOC MONICA-ILEANA, OTOTOC IONUȚ LUCHIAN, SOCIETATEA ATHENA
APARTMENTS S.R.L., CĂRMĂZAN RĂZVAN-FLORIN,

CĂRMĂZAN ANTONIA – ȘTEFANIA,
BONCUȚ IOAN – MARIN, BONCUȚ OANA – DANIELA, TIMOCE TRAIAN – VIOREL,
TIMOCE ADINA – EMANUELA, HĂRĂGUȘ RADU-NICOLAE,
HĂRĂGUȘ HELGA-ILDIKO

Dezvoltator: SOCIETATEA ATHENA APARTMENTS S.R.L.

Proiectant general: S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L.

- Proprietari: BODO TIBERIU, BODO VIOLETA, S.C. EIDOS ACHIZIȚII S.R.L., TODOR GRAȚIAN-GEANIL, TODOR ALEXANDRA – GIORGIANA, MARZSO NOEMI, OTOTOC MONICA-ILEANA, OTOTOC IONUȚ LUCHIAN, SOCIETATEA ATHENA APARTMENTS S.R.L., CĂRMĂZAN RĂZVAN-FLORIN, CĂRMĂZAN ANTONIA – ȘTEFANIA, BONCUȚ IOAN – MARIN, BONCUȚ OANA – DANIELA, TIMOCE TRAIAN – VIOREL, TIMOCE ADINA – EMANUELA, HĂRĂGUȘ RADU-NICOLAE, HĂRĂGUȘ HELGA-ILDIKO

- Dezvoltatori: SOCIETATEA ATHENA APARTMENTS S.R.L.

- Proiectant general: S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR,
arh. CIOARĂ Lucian, pr. nr. 11/2023.

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, și este identificată prin C.F.-urile nr. 366983, 366982, 365311, 367354, 365308, 365376, 367353, 365375, 324309, 365310, 364994, 324362 – Arad.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate C.F.-urile nr. 366983, 366982, 365311, 367354, 365308, 365376, 367353, 365375, 324309, 365310, 364994, 324362 – Arad, și constituie proprietatea privată a lui BODO TIBERIU și BODO VIOLETA (C.F. nr. 366983 - Arad), S.C. EIDOS ACHIZIȚII S.R.L. (C.F. nr. 366982 – Arad, C.F. nr. 324309 – Arad, C.F. nr. 324362 - Arad), TODOR GRAȚIAN-GEANIL și TODOR ALEXANDRA – GIORGIANA (C.F. nr. 365311 - Arad), MARZSO NOEMI (C.F. nr. 367354 – Arad, C.F. nr. 367353 ½ - Arad), OTOTOC MONICA-ILEANA și OTOTOC IONUȚ LUCHIAN (C.F. nr. 365308 - Arad), SOCIETATEA ATHENA APARTMENTS S.R.L. (C.F. nr. 365376 - Arad), CĂRMĂZAN RĂZVAN-FLORIN și CĂRMĂZAN ANTONIA – ȘTEFANIA (C.F. nr. 367353 ½ - Arad), BONCUȚ IOAN – MARIN și BONCUȚ OANA – DANIELA (C.F. nr. 365375 - Arad), TIMOCE TRAIAN – VIOREL și TIMOCE ADINA – EMANUELA (C.F. nr. 365310 - Arad),

HĂRĂGUȘ RADU-NICOLAE și HĂRĂGUȘ HELGA-ILDIKO (C.F. nr. 364994 - Arad), măsurând o suprafață totală de 7.961,00 mp.

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** – subzone predominant rezidențială cu clădiri de tip urban.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent „**ZONĂ REZIDENȚIALĂ - LOCUINȚE INDIVIDUALE**”, amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 366983, 366982, 365311, 367354, 365308, 365376, 367353, 365375, 324309, 365310, 364994, 324362 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață totală de 7.961,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 330358 - Arad;
- **la vest:** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 324306 – Arad și P.U.D. “Zonă de locuințe Arad, Calea 6 Vânători – Str. Sălcuței”, beneficiar S.C. UTA S.A. aprobat prin HCLM Arad nr. 297 din 21.12.2005;
- **la est:** Strada Apollo, identificată prin C.F. nr. 366984 – Arad și P.U.D. “Zonă de locuințe Arad, Calea 6 Vânători – Str. Sălcuței”, beneficiar S.C. UTA S.A. aprobat prin HCLM Arad nr. 297 din 21.12.2005;
- **la sud:** P.U.D. “Zonă de locuințe Arad, Calea 6 Vânători – Str. Sălcuței”, beneficiar S.C. UTA S.A. aprobat prin HCLM Arad nr. 297 din 21.12.2005.

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.

- **Funcțiunea principală**

Funcțiunea dominantă este zonă rezidențială - locuire individuală.

- **Funcțiuni complementare**

Funcțiunile complementare admise sunt: spații comerț, birouri, garaje/parcări/platforme betonate auto, care vor putea fi atât acoperite cât și descoperite (în limita POT maxim), accese pietonale și auto, rețele tehnico-edilitare (inclusiv platforme colectare deșeuri menajere, spații verzi amenajate).

- **Utilizări permise**

- Construcția de locuințe individuale;
- Funcțiuni complementare locuirii/servicii (birouri, cabinet, alimentație publică, saloane înfrumusețare, etc) incluse în clădiri de locuit propuse, dar păstrându-se ca funcțiune majoritară ceea de locuit;
- Utilități și rețele tehnico-edilitare (ex. Gospodăria de apă, P.T. și S.R.M.S.);
- Garaje, parcaje, drumuri și platforme (Cc);
- Spații verzi (Sv).

- **Utilizări interzise**

- Locuințe colective;
- Funcțiuni industriale;
- Activități industriale generatoare de poluare și zgomot;
- Depozite de deșeuri;

- Activități imorale (night club-uri, discoteci, baruri de noapte, case de toleranță);
- Alte funcțiuni care contravin cu caracterul rezidențial al zonei.

Zonificare funcțională:

Funcțiune dominantă:

Li – unitați locuire

Subunități funcționale:

Spv – spații plantate verzi

P - platforme/parcaje

Cc – căi de circulație și accese

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 **P+1E+M**, cu înălțimea maximă de 12,00 metri, respectiv cota absolută maximă de 123,29 metri (111,29 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. 12176/27.06.2025.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- **Față de frontul stradal** – minim 2,00 metri.
- **Față de limitele laterale** – retrageri conform Codului Civil, dar cu obligativitatea ca la una din laturi retragerea să fie minim 3,50 metri.
- **Față de limita posterioară** – minim 10,00 metri, cu excepția anexelor gospodărești.

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 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.

Vor fi prevăzute minim două locuri de parcare pentru fiecare lot, și un număr de șase 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 în incinta reglementată se va face dintr-o strada nou construită, stradă care face legătura dintre cele două drumuri deja existente.

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.

Incinta urmează să fie parcelată în 14 loturi construibile cu funcțiunea de locuințe individuale, 3 loturi de drum și 4 loturi neconstruibile cu funcțiunea de spațiu verde (324309; 324362; 366982; 366983 - Arad).

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/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 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.

Proprietarii/dezvoltatorii zonei rezidențiale predau 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 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 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. 1577 din 30.09.2024, 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.	27254223/25.09.2025	30.09.2026
2.	Compania de Apă Arad S.A.	19036/14.08.2025	-
3.	Delgaz Grid S.A.	215106544/05.08.2025	04.08.2026
4.	Agencia Națională pentru Mediu și Aree Protejate	13802/29.07.2025	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1123135/28.08.2025	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1123136/28.08.2025	-
7.	M.A.I. - Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Biroul Rutier	290.919/04.08.2025	04.08.2026
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 2051/2025	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	12176/27.06.2025	27.06.2026
10.	D.S.P. Jud. Arad	323/09.07.2025	-
11.	M.A.D.R. – Direcția pentru Agricultură Județeană Arad	23715/13.10.2025	-
12.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	70610/Z1/08.09.2025	-
13.	Comisia de Sistemare a Circulației	106566/Z1/10.12.2025	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de **28.10.2025**, s-a emis Avizul Tehnic nr. 12 / 27.02.2026 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
Elaborat	Consilier	Căpriceană Gabriel		

VIZA JURIDICĂ
Liliana Pașcalău