

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 93361/A5/19.10.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„CONSTRUIRE CENTRU MULTIFUNCTIONAL R.C.E. SPERANȚA COPIILOR”,
Mun. Arad, Str. Dunării, Nr. 134, 136, Jud. Arad,
pe parcelele identificate prin **C.F. nr. 311832 – Arad și C.F. nr. 310029 - Arad,**
Proprietar/Dezvoltator: **FUNDAȚIA CREȘTINĂ R.C.E. SPERANȚA COPIILOR ARAD**
Proiectant general: **S.C L&C TOTAL PROIECT S.R.L.**

- Proprietar/Dezvoltator: **FUNDAȚIA CREȘTINĂ R.C.E. SPERANȚA COPIILOR ARAD**
- Proiectant general: **S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L.**, specialist cu drept de semnătură RUR,
arh. CIOARĂ Lucian, pr. nr. 06/2025.

Încadrarea în localitate

Parcelele propuse spre reglementare sunt situate în partea de nord-vest a U.A.T. Municipiul Arad, în intravilan, conform C.F. nr. 311832, 310029 – Arad, cu acces din Str. Dunării.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare, în suprafață totală de 7.016,00 mp, sunt identificate prin:

-C.F. nr. 311832 – Arad – curți construcții, S = 3.508,00 mp, proprietar **FUNDAȚIA CREȘTINĂ R.C.E. SPERANȚA COPIILOR ARAD;**
-C.F. nr. 310029 – Arad – curți construcții, S = 3.508,00 mp, proprietar **FUNDAȚIA CREȘTINĂ R.C.E. SPERANȚA COPIILOR ARAD;**

Situația existentă

Conform H.C.L.M. Arad nr. 530 din 29 septembrie 2026 privind aprobarea documentației de urbanism Actualizarea Planului Urbanistic General al Municipiului Arad, parcela se găsește în:

-LIU – Subzona pentru locuințe individuale urbane.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - **„CONSTRUIRE CENTRU MULTIFUNCTIONAL R.C.E. SPERANȚA COPIILOR” – Mun. Arad, Str. Dunării, Nr. 134, 136, Jud. Arad,** pe parcelele identificate prin **C.F. nr. 311832 – Arad și C.F. nr. 310029 - Arad,** se propune reglementarea unei zone cu funcțiuni mixte administrative și rezidențiale, măsurând o suprafață totală de 7.016,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la Nord** – proprietate privată identificată prin C.F. nr. 316601 – Arad;
- **la Est** – proprietăți private identificate prin C.F. nr. 321171 – Arad, C.F. nr. 330796 – Arad și Str. Fagului, nr. 73;
- **la Sud** – proprietate privată Str. Dunării, nr. 132;

- **la Vest** – domeniu public Str. Dunării, proprietăți private Str. Dunării nr. 127 și nr. 129.

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 cu funcțiuni mixte administrative și rezidențiale.

Funcțiunea dominantă: administrativă.

Funcțiuni complementare:

Funcțiunile complementare sunt: locuire colectivă – cu regim intern, 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.

Unități și subunități funcționale:

Unitate funcțională dominantă:

IAd – instituții administrative

Subunități funcționale:

IAd – subunitate administrativă

IAd/Lc – subunitate administrativă și locuire colectivă

Ag – subunitate anexă gospodărească

SPv – subunitate spații plantate - verzi

Ted – subunitate tehnico-edilitară

Cc 1 – subunitate căi de circulație interioare și platforme

Utilizări permise:

- construcția de spații administrative și comerț;
- locuințe colective – regim intern;
- utilități și rețele tehnico-edilitare (ex. Gospodăria de apă, P.T. și S.R.M.S.);
- parcaje, drumuri și platforme;
- corturi, copertine provizorii;
- spații verzi amenajate;

Utilizări interzise:

- funcțiuni rezidențiale individuale;
- activități industriale generatoare de poluare și zgomot;
- depozite de deșeuri;
- activități imorale (night club-uri, discoteci, bar-uri de noapte, case de toleranță)

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- POT maxim = 40,00%
- CUT maxim = 1,2

Regimul de înălțime maxim propus:

- P+2E, H maxim = 10,00 m, Hmaxim cornisă = 9,00 m

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 1552/17.02.2026, care prevede:

-înălțimea maximă a obiectivelor de 10,00 m, respectiv cota absolută maximă de 103,01m (93,01 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +10,00 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- Retrageri de la frontal stradal minim: 0,00 m;
- Retrageri față de limita posterioară: 4,50 m;
 - distanța între zonele edificabile (mixtă și anexe) minim 81,60 m;
- Retrageri față de limita lateral stânga:
 - 3,00 m pentru corpurile noi spre partea posterioară;
 - 1,00 m pentru corpul deja realizat (Job Center) și cel propus la frontul stradal, în fața corpului deja realizat (Job Center);
 - 6,00 m pentru zona anexei de la frontul posterior;
- Retrageri față de limita lateral dreapta:
 - 3,00 m pentru toate clădirile, excepție anexa de la frontul posterior care va fi retrasă cu minim 6,00 m față de lateral 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 și art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor.

Se propune spațiu verde minim 33,50 % din suprafața totală a incintei propusă pentru reglementare.

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

Se vor asigura locuri de garare pentru minim 32 mașini, din care 2 pentru persoane cu dizabilități și 8 pentru biciclete/moped. Acestea vor fi dispuse fie în față fie posterior, funcție de amplasarea construcțiilor în teren.

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 auto/pietonal este realizat direct din strada Dunării prin 2 accese autorizate prin documentații anterioare, asupra cărora nu se va interveni.

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 dezvoltatorului, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

Parcelarea:

Nu se admit reparcelări, decât comasarea loturilor existente.

Utilități: Se vor realiza brânșamente 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/brânșarea 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 brânșamentelor 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.

Dezvoltatorul zonei cu funcțiuni mixte administrative și rezidențiale, predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la brânșamentul imobilului din zona cu funcțiuni mixte administrative și rezidențiale, 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 cu funcțiuni mixte administrative și 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. 2087 din 23.12.2024, 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:

N r. cr t.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz
1	S.C. Rețele Electrice Romania S.A.	27916855/10.10.2025
2	Compania de Apă Arad S.A.	30753/15.01.2026
3	Agencia Națională pentru Mediu și Aree Protejate	3939/27.02.2026
4	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	332131/17.02.2026
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	332132/17.02.2026
6	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Biroul Rutier	291110/17.12.2025
7	O.C.P.I. Arad	P.V. 46/2026
8	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	1552/17.02.2026
9	D.S.P. Jud. Arad	537/10.10.2025
1 0	Comisia de Sistematizare a Circulației în Municipiul Arad	20971/Z1/17.03.2026
1 1	Comisia de Eliberare Autorizației de Acces la Drumul Public	111938/Z1/26.01.2026
1 2	Delgaz GRID S.A.	215270184/22.12.2025

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 25.03.2026, s-a emis Avizul Tehnic nr. 57/19.10.2026 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. Ioana Gligor

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Director Executiv	arh. Emilian - Sorin Ciurariu		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		14.10.2026

VIZA JURIDICĂ
Ioana Faur