

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 ȘI

FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”,

Intravilan, Municipiul Arad, strada Măslinului, nr. 7, 14, 15, 16, 18

pe parcelele identificate prin C.F. nr. 365850 – Arad, C.F. nr. 365851 – Arad,

C.F. nr. 365864 – Arad, C.F. nr. 365865 – Arad, C.F. nr. 365898 – Arad,

C.F. nr. 365899 – Arad, C.F. nr. 365901 – Arad, C.F. nr. 365902 – Arad,

C.F. nr. 366080 – Arad, respectiv C.F. nr. 366081 - Arad

Proprietari/Dezvoltatori: Ardelean Cătălin-Ioan, Ardelean Alexandra-Iuliana,

Fekete Istvan, Fekete Ramona-Viorela, Briciu Dan, Briciu Ileana, Cristea Octavian,

Retezar Valentin, Retezar Ecaterina, Retezar Gabriel-Tiberiu

Proiectant general: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: Ardelean Cătălin-Ioan, Ardelean Alexandra-Iuliana, Fekete Istvan, Fekete Ramona-Viorela, Briciu Dan, Briciu Ileana, Cristea Octavian, Retezar Valentin, Retezar Ecaterina, Retezar Gabriel-Tiberiu;

- Proiectant general: S.C. ARHITECTONIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Doriană Gabriela BALOGH, pr. nr. 172/2024

Încadrarea în localitate

Incintele propuse spre reglementare sunt situate în intravilanul Municipiului Arad, strada Măslinului, nr. 7, 14, 15, 16, 18, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 365850 – Arad, C.F. nr. 365851 – Arad, C.F. nr. 365864 – Arad, C.F. nr. 365865 – Arad, C.F. nr. 365898 – Arad, C.F. nr. 365899 – Arad, C.F. nr. 365901 – Arad, C.F. nr. 365902 – Arad, C.F. nr. 366080 – Arad, respectiv C.F. nr. 366081 - Arad.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 365850 – Arad, C.F. nr. 365851 – Arad, C.F. nr. 365864 – Arad, C.F. nr. 365865 – Arad, C.F. nr. 365898 – Arad, C.F. nr. 365899 – Arad, C.F. nr. 365901 – Arad, C.F. nr. 365902 – Arad, C.F. nr. 366080 – Arad, respectiv C.F. nr. 366081 - Arad, și constituie proprietatea privată a lui Ardelean Cătălin-Ioan și Ardelean Alexandra-Iuliana (C.F. nr. 365850 – Arad, C.F. nr. 365851 – Arad), Fekete Istvan și Fekete Ramona-Viorela (C.F. nr. 365864 – Arad, C.F. nr. 365865 – Arad), Briciu Dan și Briciu Ileana (C.F. nr. 365898 – Arad, C.F. nr. 365899 – Arad), Cristea Octavian (C.F. nr. 365901 – Arad, C.F. nr. 365902 – Arad), Retezar Valentin, Retezar Ecaterina și Retezar Gabriel-Tiberiu (C.F. nr. 366080 – Arad, C.F. nr. 366081 – Arad), măsurând o suprafață totală de 5.264,00 mp.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”, Mun. Arad, intravilan, strada Măslinului, nr. 7, 14, 15, 16, 18, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 365850 – Arad, C.F. nr. 365851 – Arad, C.F. nr. 365864 – Arad, C.F. nr. 365865 – Arad, C.F. nr. 365898 – Arad, C.F. nr. 365899 – Arad, C.F. nr. 365901 – Arad, C.F. nr. 365902 – Arad, C.F. nr. 366080 – Arad, respectiv C.F. nr. 366081 - Arad,

se propune reglementarea unei zone de locuințe individuale în regim izolat sau cuplat, măsurând o suprafață totală de 5.264,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord** : Drum de exploatare De 1797/26/1, identificat prin C.F. 339887 – Arad, respectiv terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 365969 – Arad, C.F. nr. 340915 – Arad, C.F. nr. 365970 – Arad și C.F. nr. 340916 - Arad;
- **la vest** : Drum de exploatare De 1764, identificat prin C.F. 339888 – Arad, respectiv terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 365970 – Arad, C.F. nr. 366091 - Arad;
- **la est** : Drum de exploatare De 1797/26, identificat prin C.F. 339853 – Arad, respectiv terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 340943 – Arad, C.F. nr. 328986 – Arad și C.F. nr. 341223 - Arad;
- **la sud** : Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 363667 – Arad, și C.F. nr. 341380 – Arad, respectiv C.F. nr. 345956 – Arad, C.F. nr. 341381 – Arad și C.F. nr. 345955 - 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 de locuințe individuale în regim izolat sau cuplat.

- **Funcțiune dominantă:**
 - Locuire individuală în regim izolat sau cuplat.
- **Funcțiuni complementare:**
 - Carosabil public – Str. Măslinului, accesuri auto, parcaje și garaje/car port, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, foișor, zone verzi.
- **Funcțiuni permise cu condiții:**
 - Birou profesii liberale și servicii specifice funcțiunii locuire, cu condiția ca desfășurarea activității acestora să nu producă disconfort sau poluare fonică.
- **Funcțiuni interzise:**
 - Construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, alimentație publică, depozitare și producție.

Zonificare funcțională:

- **Lm 55** – zonă locuire individuală în regim izolat sau cuplat max. S/D+P+1+M/Er
- **Lm 55a** – zonă locuire individuală în regim izolat sau cuplat max. S/D+P, posibilitate S/D+P+M cu condiții
- **Cc 55** – drum public – Str. Măslinului prospect general 10 metri
- **P 55** – zonă acces carosabil, parcaje pe parcela locuință
- **SP 55** – zone verzi amenajate aferente locuințelor private
- **PRe 55** – zonă de protecție linie electrică aeriană LEA 20 kV – 3,00 metri față de linie pantă învelitoare tip șarpantă

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 1,05.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S/D+P+1E+M/Er**, cu înălțimea maximă de 11,00 metri, respectiv cota absolută maximă de 120,20 metri (109,20 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 11,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 18394/24.07.2025.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- **Aliniamentul la frontul stradal:** va fi la minim 5,00 metri ÷ maxim 6,00 metri față de limita de proprietate a loturilor dinspre viitoarea stradă;
- **Spre limitele laterale ale parcelei:** minim 1,00 metru față de limitele laterale de proprietate, cu excepția locuințelor cuplate, care vor fi amplasate până pe limita de proprietate comună și cu excepția anexelor sau structurilor ușoare parter de tip garaj, pergolă, filigorie, piscine, etc., care pot fi amplasate până pe limitele laterale de proprietate, cu acordul proprietarului învecinat; garajele pot fi incluse parțial sau total în volumul locuințelor propriu-zise;
- **Spre limita posterioară de proprietate:**
 - minim 15,00 metri pentru construcții principale;
 - până pe limita de proprietate posterioară pentru anexe parter ale locuințelor, cu acordul vecinului afectat, sau retrase față de aceasta.
- În cadrul perimetrului maxim de construibilitate propus pe lotul înscris în C.F. nr. 365864 - Arad, cuprins între 3,00 metri față de ax LEA 20 kV existentă și aliniamentul stradal propus.
- Pentru zona de construibilitate locuințe cuprinsă între 3,00 metri și 9,00 metri față de ax LEA 20 kV: regim de înălțime recomandat Parter, cu max. 4,00 metri la cornișă (113,20 NMN) sau max. 5,00 metri la atic parter (114,20 NMN) și max. 8,00 metri la coamă (117,20 NMN), față de cota CTN (109,20 NMN), cu posibilitatea realizării unei mansarde, cu condiția includerii acesteia în volumul descris mai sus, fără lucarne și ferestre zenitale amplasate perpendicular pe axul LEA 20 Kv.
- Pentru zona de construibilitate locuințe cuprinsă între 9,00 metri de la ax LEA 20 kV și până la aliniamentul stradal propus, regim de înălțime maxim P+M, cu max. 9,00 metri la coamă (118,20 NMN), față de cota CTN (109,20 NMN).

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.

Pe parcelele destinate locuirii se vor amenaja spații verzi înierbate sau cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbrire, într-un procent de minim 35,00 % pentru funcțiunea rezidențială, pe loturi private.

Parcaje:

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse spre 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 conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187 din 28 martie 2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad:

Construcțiile de locuințe unifamiliale vor respecta următoarele cerințe minime:

- pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp: minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței
- pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp: minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

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.

Accesul se va realiza din strada Măslinului, aflată la est și la vest de terenurile propuse spre reglementare, care va avea un prospect stradal de 10 metri.

Accesurile vor fi amenajate pe terenurile private înscrise în Extrasele C.F. nr. 366081, 365851, 365899, 365902 și 365865 - Arad, dezmembrate din C.F.-urile inițiale în scopul asigurării profilului stradal de lățime 10 metri al Str. Măslinului, suprafață care va fi cedată domeniului public (total 523 mp). Accesele propuse vor avea lățimea cuprinsă de 3,50 metri, iar poziția acestora în cadrul parcelei va fi stabilită cu exactitate 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 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:

Este permisă parcelarea ulterioară, prin dezmembrare, a imobilelor având lungimi ale fronturilor stradale mai mari de 24 metri (C.F. nr. 366080 și 365864 - Arad), care vor putea fi dezmembrate în 2 loturi construibile cu frontul stradal de lungime minimă 12 metri. Aceasta este o posibilitate de parcelare ulterioară și nu are caracter obligatoriu.

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 12 metri pentru clădiri izolate sau cuplate
- b) suprafața minimă a parcelei de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile de mai sus.

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.

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 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. 1067 din 09.07.2024, 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.	Rețele Electrice România S.A. - Sucursala Arad	26373642/10.10.2025	09.07.2026
2.	Compania de Apă Arad S.A.	7560/31.03.2025	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214970779/25.03.2025	25.03.2026
4.	Agencia Națională pentru Mediu și Aree Protejate	DJM AR/12233/07.07.2025	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1122505/31.03.2025	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1122506/31.03.2025	-
7.	M.A.I., Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Biroul Rutier	289946/09.06.2025	09.06.2026
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 2217/2025	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	18394/24.07.2025	24.07.2026
10.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	106/27.03.2025	-
11.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	52909/Z1/15.07.2025	-
12.	Comisia de Sistematizare a Circulației	2337/Z1/20.01.2026	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de **02.12.2025**, s-a emis Avizul Tehnic nr. 02 / 28.01.2026 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	Semnatura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	Căpriceană Gabriel		

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău