

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 24525/A5/18.03.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ”,
Mun. Arad, Jud. Arad, Str. Gheorghe Doja, Nr. 54,
pe parcela identificată prin **C.F. nr. 365681 – Arad,**
Proprietari/Dezvoltatori: CHIRIAC ARMAND și CHIRIAC RONEA
Proiectant general: S.C. PRO URBAN S.R.L.

-Proprietari/Dezvoltatori: CHIRIAC ARMAND și CHIRIAC RONEA
-Proiectant general: S.C. PRO URBAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. ȘERBAN Elvira, pr. nr. 30/2025.

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, în Cartierul Pârneava, cu accesul din Str. Gheorghe Doja, conform parcelei identificată prin C.F. nr. 365681 – Arad.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare, în suprafață de 365,00 mp, est identificată prin:
-C.F. nr. 365681 – Arad, curți construcții în intravilan, proprietari CHIRIAC ARMAND și CHIRIAC RONEA;

Situația existentă

În conformitate cu PUG și RLU aprobat cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/2023, terenul se află în UTR nr. 11, LM – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, subzona LMr1 la – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent **„LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ”, Mun. Arad, Jud. Arad, Str. Gheorghe Doja, Nr. 54**, pe parcela identificată prin **C.F. nr. 365681 – Arad**, se propune reglementarea unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață de 365,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la **Nord**: locuință – Str. Gheorghe Doja, Nr. 54;
- la **Est**: locuință – Str. Gheorghe Doja, Nr. 54; Str. Gheorghe Doja (domeniu public);
- la **Vest**: locuință – Str. Liviu Rebreanu, Nr. 19;
- la **Sud**: locuință - Str. Gheorghe Doja, Nr. 56.

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 dominantă propusă: zonă rezidențială - locuire individuală

Funcțiuni complementare:

Funcțiuni complementare admise sunt: anexe gospodărești, garaj, foișor, pergole, piscine, alei pietonale și carosabile, spațiu verde, dotări tehnico-edilitare.

Utilizări permise:

Clădiri destinate funcțiunilor de locuire individuală, cu funcțiuni conexe și complementare acestora; anexe gospodărești, garaj, foișor, pergole etc, alei pietonale și carosabile, spațiu verde, dotări tehnico-edilitare.

Utilizări admise cu condiții:

Nu este cazul.

Interdicții temporare:

Nu este cazul.

Interdicții permanente:

Activități ce generează zgomot, vibrații, noxe, miros neplăcut sau alte tipuri de poluare.

Clădiri destinate funcțiunilor: industrie, depozitare, ateliere diverse, agrozootehnice, sau alte activități ce nu se încadrează în caracterul rezidențial al zonei.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40, 00%;
- C.U.T. maxim: 1,20.

Regimul de înălțime maxim propus:

- S/D+P+1E;
Hmaxim cornișă pentru locuința principală = 9,00 m;
Hmaxim coamă pentru locuința principală = 11,00 m;
Hmaxim cornișă pentru anexa gospodărească = 3,00 m;
Hmaxim coamă pentru anexa gospodărească = 5,00 m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 25135/27.08.2025, care prevede înălțimea maximă a obiectivului de 11,00 m, respectiv cota absolută maximă de 119,61 m (108,61 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +11,00 m înălțimea maximă a construcției).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Locuința propusă va fi amplasată cu următorul aliniament, astfel:

- 21,90 m față de frontul stradal, respectiv 12,50 m față de limita posterioară a terenului de la nr. 54, str. Gheorghe Doja;

- variază între 3,95 m și 4,35 m față de limita sudică a parcelei;

- 2,00 m față de limita vestică de proprietate;

- 2,00 m față de limita nordică de proprietate;

Anexa gospodărească propusă va fi amplasată cu următorul aliniament, în limita POT și CUT maxim prevăzuți, astfel:

- 21,90 m față de frontul stradal, respectiv 12,50 m față de limita posterioară a terenului de la nr. 54, str. Gheorghe Doja;

- 0,00 m față de limita sudică a parcelei;

- 2,00 m față de limita vestică de proprietate;

- 9,90 m față de limita nordică de proprietate.

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.

Spațiu verde propus este de minim 35% din suprafața parcelei.

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.

Se va asigura minim 1 loc de parcare pe parcelă.

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 se va realiza din Str. Gheorghe Doja și va avea o lățime de 2,36 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. 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:

Nu este permisă parcelarea ulterioară

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 dezvoltatorilor.

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.

Dezvoltatorii au 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.

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 dezvoltatorilor 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. 527 din 01.04.2025, 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 Banat S.A.	27265432/14.07.2025	01.04.2027
2	Compania de Apă Arad S.A.	16947/11.07.2025	-
3	Delgaz Grid S.A.	215069187/03.07.2025	03.07.2026
4	Agencia Națională pentru Mediu și Aree Protejate	21306/19.11.2025	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1123368/ 07.10.2025	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1123369/ 07.10.2025	-
7	M.A.I. - Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Biroul Rutier	290907/16.07.2025	16.07.2026
8	O.C.P.I. Arad	P.V. 604/2026	-
9	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	25135/27.08.2025	27.08.2026
10	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	74167/Z1/27.08.2025	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 03.03.2026, s-a emis Avizul Tehnic nr. 15/18.03.2026, 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. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		17.03.2026

VIZA JURIDICĂ
c.j. Marius Clițan