

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr.16000 /A5/ 24.02.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE SOCIALE ÎN MUNICIPIUL ARAD”,

Intravilan, Municipiul Arad, Str. Tarafului, FN, pe parcelele identificate prin
C.F. nr. 357127, 357128, 357129, 357130, 357131, 357132, 357135 – Arad,

Proprietar/Dezvoltator: MUNICIPIUL ARAD

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

-Proprietar/Dezvoltator: MUNICIPIUL ARAD;

-Proiectant general: S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR,
arh. CIOARĂ LUCIAN, pr. nr. 13/2025

Încadrarea în localitate

Parcelele propuse spre reglementare sunt situate în intravilanul Municipiului Arad, Cartier Sânicolaul Mic, la nord de Str. Tarafului și sunt identificate prin C.F. nr. 357127, 357128, 357129, 357130, 357131, 357132, 357135 – Arad.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru reglementare, în suprafață de 45.899,00 mp, sunt identificate prin:

-C.F. nr. 357127 – Arad, în suprafață de 4.597 mp, curți construcții în intravilan, proprietar MUNICIPIUL ARAD (proprietate privată);

-C.F. nr. 357128 – Arad, în suprafață de 16.237 mp, curți construcții în intravilan, proprietar MUNICIPIUL ARAD (proprietate privată);

-C.F. nr. 357129 – Arad, în suprafață de 2.465 mp, curți construcții în intravilan, proprietar MUNICIPIUL ARAD (proprietate privată);

-C.F. nr. 357130 – Arad, în suprafață de 3.023 mp, curți construcții în intravilan, proprietar MUNICIPIUL ARAD (proprietate privată);

-C.F. nr. 357131 – Arad, în suprafață de 3.503 mp, curți construcții în intravilan, proprietar MUNICIPIUL ARAD;

-C.F. nr. 357132 – Arad, în suprafață de 4.076 mp, curți construcții în intravilan, proprietar MUNICIPIUL ARAD (proprietate privată);

-C.F. nr. 357135 – Arad, în suprafață de 11.998 mp, curți construcții în intravilan, proprietar MUNICIPIUL ARAD (proprietate privată).

Situația existentă

Parcelele propuse pentru refuncționalizare au făcut parte din documentația de urbanism aprobată prin H.C.L.M. Arad nr. 189 din 21 iulie 2010 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Trama stradală – Compensarea celor îndreptățiți conform Legii nr.10/2001 – Parcelare și realizare locuințe sociale”, Sânicolaul Mic - str. Tarafului, beneficiar Municipiul Arad – Comisia de evaluare internă pentru aplicarea Legii 10/2001.

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE SOCIALE ÎN MUNICIPIUL ARAD”, Intravilan, Municipiul Arad, Str. Tarafului, FN, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 357127, 357128,

357129, 357130, 357131, 357132, 357135 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale, cu locuințe colective sociale, măsurând o suprafață totală de 45.899,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

-la Vest – zonă rezidențială cu 10 blocuri de locuințe colective sociale și Centru multifuncțional pentru persoane aflate în risc de sărăcie și excluziune socială care cuprinde: un Centru de zi pentru copii și un Centru comunitar de servicii integrate pentru adulți, zonă reglementată prin documentația de urbanism aprobată prin H.C.L.M. Arad nr. 189 din 21 iulie 2010 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Trama stradală – Compensarea celor îndreptățiți conform Legii nr.10/2001 – Parcelare și realizare locuințe sociale”, Sânicolaul Mic - str. Tarafului, beneficiar Municipiul Arad – Comisia de evaluare internă pentru aplicarea Legii 10/2001;

-la Sud – zonă reglementată prin documentația de urbanism aprobată prin H.C.L.M. Arad nr. 189 din 21 iulie 2010 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Trama stradală – Compensarea celor îndreptățiți conform Legii nr.10/2001 – Parcelare și realizare locuințe sociale”, Sânicolaul Mic - str. Tarafului, beneficiar Municipiul Arad – Comisia de evaluare internă pentru aplicarea Legii 10/2001, zonă rezidențială;

-la Nord și Est – terenuri agricole, canal Cn 2619/17.

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 locuințe colective sociale.

Funcțiunea dominantă: locuire colectivă socială

Funcțiunile complementare sunt: spații comerț, birouri, alimentație publică, 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.

Unitate funcțională dominantă:

Lc – unități locuire colectivă socială

IS – unități funcțiuni complementare

Subunități funcționale:

Sv – spații plantate/recreere

Ted – zone tehnico-edilitare

Cc – căi de circulație, parcaje și accese

• **Utilizări permise**

-construcția de locuințe colective;

-funcțiuni complementare locuirii/servicii (birouri, cabinet, alimentație publică, saloane înfrumusețare, etc) incluse în clădiri de locuit propuse, dar păstrându-se ca funcțiune majoritară cea 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**

-funcțiuni industriale;

-activități industriale generatoare de poluare și zgomot;

-depozite de deșeuri;

-activități imorale (night club-uri, discoteci, bar-uri de noapte, case de toleranță);

-alte funcțiuni care contravin cu caracterul rezidențial al zonei.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 45,00%;
- C.U.T. maxim: 2,30.

Regimul de înălțime maxim propus:

- St+P+4E+Er, H maxim = 20,00 m, Hmaxim cornișă = 17,00 m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 42680/23.01.2026, care prevede înălțimea maximă a obiectivelor de 20,00 m, respectiv cota absolută maximă de 134,32 m (114,32 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +20,00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile).

Retrageri minime admise ale zonei de implantare față de limitele de proprietate:**Retrageri, pe zone funcționale:****Z1:**

- Retrageri front stradal minimă 3,0 m
- Retrageri lateral stânga minimă 100,0 m
- Retrageri lateral dreapta minimă 7,0 m
- Retrageri posterioară minimă 7,0 m

Z2:

- Retrageri front stradal minimă 5,0 m
- Retrageri lateral stânga minim 6,7 m; maxim 17,3 m
- Retrageri lateral dreapta minimă 5,0 m
- Retrageri posterioară minimă 7,0 m

Z3:

- Retrageri front stradal minimă 5,0 m
- Retrageri lateral stânga minimă 5,0 m
- Retrageri lateral dreapta minimă 5,0 m
- Retrageri posterioară minimă 7,0 m

Z4:

- Retrageri front stradal minimă 5,0 m
- Retrageri lateral stânga minimă 5,0 m
- Retrageri lateral dreapta minimă 5,0 m
- Retrageri posterioară minimă 7,0 m

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.

Vor fi prevăzute spații verzi organizate pe solul natural de minim 25% din suprafața totală.

Spații verzi, pe zone funcționale:

Z1: Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 61,93%

Z2: Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 29,12%

Z3: Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 37,12%

Z4: Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 36,41%

Circulații și accese, deservirea rutiera a incintei studiate:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesul auto în zonă se va realiza din străzile N. Lenau, Tarafului și Căprioarei, iar apoi accesele în incintele nou propuse se vor materializa prin câte 1 punct de acces la fiecare zonă funcțională prin drumuri și platforme, cu lățimea de 6,00 m. Lățimea drumurilor nou propuse va fi de 7,00 m parte carosabilă iar prospectul stradal cuprins între 12,50 m și 15,00 m, compus din carosabil 7,00 m, parcuri paralele cu carosabilul de 2,50 m pe ambele părți și trotuare de 1,50 m pe ambele părți.

Accesurile pietonale vor fi realizate dinspre străzile N. Lenau, Tarafului și Căprioarei. Trotuarele vor avea lățimea de 1,50 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 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.

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 vor prevedea un număr de minim 71 locuri de parcare. La acestea se adaugă 49 locuri pentru vizitatori dispuse de-a lungul drumurilor (aliniament) și 4 locuri pentru persoane cu dizabilități, câte unul la fiecare zonă funcțională. Se vor prevedea un minim de 48 locuri pentru biciclete/mopede.

Parcelări:

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții, cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legate de igienă și de protecția mediului.

Se admit parcelări doar după realizarea obiectivelor propuse, chiar etapizat, astfel încât propunerea prezentei documentații va fi respectată, POT maxim nu va fi depășit, procentele de spații verzi vor fi respectate, numărul de locuri de parcare vor fi respectate. Accesul la noile parcele se va face din drumurile nou propuse prin documentație.

Sunt propuse lucrări de unificare și dezmembrare a lotului unitar rezultat în 5 noi loturi (4 loturi proprietate privată a UAT municipiul Arad și 1 lot proprietate publică a UAT municipiul Arad), după cum urmează:

- Lot 1 – 4.405 mp – curți construcții
- Lot 2 – 3.815 mp – curți construcții
- Lot 3 – 3.163 mp – curți construcții
- Lot 4 – 4.672 mp – curți construcții
- Lot 5 – 29.844 mp – drumuri

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.

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. 1823 din 11.11.2024, 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:

N r. cr t.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitat e aviz
1.	S.C. Rețele Electrice Romania S.A.	27519157/27.01.2026	11.11.2026
2.	Compania de Apă Arad S.A.	19656/21.08.2025	-
3.	Delgaz Grid S.A.	215126001/12.08.2025	12.08.2026
4.	Agenția Națională pentru Mediu și Aree Protejate	1484/28.01.2026	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1123868/30.12.2025	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1123844/30.12.2025	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Biroul Rutier	291101/09.12.2025	09.12.2026
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 1862/2025	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	42680/23.01.2026	23.01.2027
10.	D.S.P. Jud. Arad	686/17.12.2025	-
11.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	112743/Z1/19.12.2025	-
12.	Comisia de Sistematizarea Circulației în Mun. Arad	5085/Z1/02.02.2025	-
13.	Direcția Patrimoniu – Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public	109341/M2/16.12.2025	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 03.02.2026, s-a emis Avizul Tehnic nr. 10/24.02.2026 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
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		24.02.2026

VIZA JURIDICĂ
Liliana Pașcalău