

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 37097 /A5/ 23.04.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
**„CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE, REZIDENȚIAL – LOCUINȚE
COLECTIVE, SERVICII ȘI COMERȚ, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”,**
amplasament în intravilanul Municipiului Arad, strada Mucius Scaevola, nr. 16 și 18, Județul
Arad,

pe parcelele identificate prin C.F. nr. 365916 – Arad și nr. 304902 - Arad,

Proprietar/Dezvoltator: DOMINUS S.R.L.

Proiectant general: TARA PLAN S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: DOMINUS S.R.L.
- Proiectant general: TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TUȚU Andreea, pr. nr. 287/2023.

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, strada Mucius Scaevola, nr. 16 și 18, și este identificată prin C.F. nr. 365916 – Arad și C.F. nr. 304902 - Arad.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 365916 – Arad și C.F. nr. 304902 - Arad, și constituie proprietatea privată a lui DOMINUS S.R.L., măsurând o suprafață totală de 2.749,00 mp.

Situația existentă

Terenurile sunt situate în ZIR 1, SIR 50, subunitatea funcțională Lm III 11 – locuințe individuale/condominii de tip vile existente cu regim mic de înălțime: P, imobile construcții categoria III cu valoare ambientală ce pot fi modificate pentru ameliorare până la un regim maxim de P+2, conform PUZ “ZONĂ MONUMENTE PROTEJATE ARAD”, aprobat prin HCLM Arad nr. 201/2014.

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent **„CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE, REZIDENȚIAL – LOCUINȚE COLECTIVE, SERVICII ȘI COMERȚ, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”,** amplasament în intravilanul Municipiului Arad, strada Mucius Scaevola, nr. 16 și 18, Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 365916 – Arad și nr. 304902 - Arad, se propune reglementarea unei zone cu locuințe colective, servicii și comerț, măsurând o suprafață totală de 2.749,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Teren proprietate publică de interes local, drum - str. Dornei identificat prin C.F. nr. 358756 Arad, respectiv terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, curți construcții, str. Mucius Scaevola nr. 14 identificat prin C.F. nr. 333164-Arad și str. Dornei nr. 53-55 identificat prin C.F. nr. 304185-Arad;

- **la vest:** Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, curți construcții, str. Dornei nr. 48 identificat prin C.F. nr. 315117-Arad, respectiv teren proprietate publică de interes local, parcare bloc Aleea Postavului,;
- **la sud:** Teren proprietate publică de interes local, trotuar identificat prin C.F. nr. 346181-Arad
Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, curți construcții, locuire colectivă Aleea Postavului, respectiv teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, curți construcții, locuire individuală, str. Mucius Scaevola nr. 20 identificat prin C.F. nr. 333387- Arad;
- **la est:** Teren proprietate publică de interes local, drum - str. Mucius Scaevola identificat prin C.F. nr. 351097-Arad; respectiv teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, curți construcții, str. Mucius Scaevola nr. 7 identificat prin C.F. nr. 344102-Arad; respectiv teren proprietate publică de interes local - Centrul Județean de Resurse și Asistență Educațională Arad, str. Mucius Scaevola nr. 9 identificat prin C.F. nr. 302651-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 cu locuințe colective, servicii și comerț.

- **Funcțiunile principale**
 - Locuire colectivă, servicii și comerț.
- **Utilizări permise**
 - Locuințe colective cu regim de înălțime maxim S/D+P+2E+1Er;
 - Servicii la parterul imobilului - locuințe colective: comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, care nu contribuie la poluarea fonica sau de alta natura a zonei inconjuratoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestari servicii, mic comerț, etc.);
 - Amenajări aferente locuintelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, mobilier urban, bănci, pergole, foisoare, împrejmuiri;
 - Amenajări și echipamente tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor servi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
 - Platforme de depozitare selectivă a gunoiului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu.
- **Utilizări premise cu condiții**
 - Amplasarea clădirilor se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de avizatori și a asigurării locurilor de parcare necesare în limitele proprietății conform prevederilor documentației de urbanism;
 - Se admit funcțiuni de servicii/comerciale de la parterul imobilelor de locuințe colective cu condiția ca acestea să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 24:00.
 - Activitățile de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuintelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit cu următoarele condiții:
 - să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
 - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp;
 - să implice maximum 5 persoane;

- să aiba acces public limitat (ocazional);
 - să nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
 - activitatea sa se desfășoare numai in interiorul locuintei.
- **Utilizări interzise**
 - Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la articolele precedente;
 - Se interzice schimbarea destinatiei functionale a unor zone, daca prin aceasta se creeaza premisa aparitiei de riscuri pentru sanatatea populatiei din zona locuita (OMS 119/2014, art. 5, alin. 6).

Zonificare funcțională:

Zonă funcțională dominantă:

Lc – zonă locuinte colective cu parter servicii/comert;

Subzone funcționale:

Lc-ctii – subzona pentru constructii cu destinatia locuinte colective si servicii/comert amplasate la parter;

LcC – subzona cai de comunicatie – circulatii auto, pietonale si parcaje in incinta;

Lc-Te – subzona dotari tehnico-edilitare (platforma gospodareasca), amenajari tehnico-edilitare precum bransamente la retelele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, alte echipamente in vederea incadrarii in normele de mediu, sanatate a populatiei si siguranta la incendiu;

LcSV – subzona spatii verzi amenajate de incinta.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 35,00%;
- C.U.T. maxim: 1,32.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S/D+P+2E+1Er**, cu înălțimea maximă de 17,00 metri. Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. **35900/08.12.2025**.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- Față de limita nordică: Ansamblul se va alinia la frontul stradal al strazii Dornei la nivelele superioare. La nivelul parterului, este permisa retragerea fata de limita de proprietate;
- Față de limita sudică: o retragere cuprinsă între 10,00 metri și 12,50 metri;
- Față de limita vestică: o retragere de minim 10,00 metri;
- Față de limita estică: Ansamblul se va alinia la frontul stradal al strazii Mucius Scaevola la nivelele superioare. La nivelul parterului, este permisa retragerea fata de limita de proprietate;
- Etajul retras se va realiza cu o retragere de minim 3 metri pe latura nordică a ansamblului (înspre str. Dornei) si minim 3 metri pe latura estică a corpului de cladire A (înspre str. Mucius Scaevola).

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafata de teren alocata spatiilor verzi va respecta Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572/2022 privind asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari 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 minima de spațiu verde raportată la suprafața terenului de minim 25%.

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.

În interiorul incintei reglementate vor fi asigurate locuri de parcare (min. 1 loc de parcare/apartament și min. 2 locuri de parcare/spatiu servicii/comert).

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.

Accesurile în incinta reglementată, atât auto, cât și pietonale, se vor face din strada Dornei, aflată în partea de nord a terenului propus spre reglementare, accesul având o latime de maxim 5,00 metri, respectiv din strada Mucius Scaevola, aflată în partea de est a terenului propus spre reglementare, accesul având o latime de maxim 5,00 metri.

Suprafata de teren aferenta domeniului public care va fi afectata prin repositionarea celor 2 accesuri auto existente se va completa cu zona verde de aliniament.

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.

Parcelarea:

Sunt permise oricate operatiuni cadastrale si notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, necesare in vederea construirii proiectului reglementat conform planselor parte din PUZ, ori a realizarii lucrarilor de bransamente utilitati, circulatii, parcarilor si orice alte operatiuni cadastrale si notariale vor fi considerate necesare, suplimentar fata de cele cuprinse in plansele PUZ, in vederea asigurarii functiunilor.

În cazul eventualelor dezmembrări, indicii urbanistici se vor raporta la suprafata inițiala a incintei propuse spre reglementare, fara a depăși indicii urbanistici maximali reglementați prin prezentul Plan Urbanistic Zonal.

În cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal este propusa o zona de utilitate publica.

Aceasta zona se propune a ramane in proprietate privata, cu acces public nelimitat, reprezentand un dreptunghi delimitat de punctele topografice 6, 7 si 8, dreptunghi avand laturile de maxim 7,30 metri si 21,73 metri, in suprafata de aproximativ 154 mp. In cadrul acestei zone, se va asigura un acces pietonal la blocurile aflate pe Aleea Postavului. Tot in aceasta zona a terenului reglementat (latura sudica) exista retele de utilitati subterane aferente acestor blocuri.

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 dezvoltatorului privat.

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 emitere 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 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.

Dezvoltatorul zonei cu locuințe colective, servicii și comerț predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona cu locuințe colective, servicii și comerț, 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 locuințe colective, servicii și comerț, 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. 443 din 27.03.2023, 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.	Compania de Apă Arad S.A.	11158/10.06.2024	-
2.	Delgaz Grid	215055603/16.06.2025	27.03.2026
3.	Agenția Națională pentru Protecția Mediului Arad	11765/04.07.2024	-
4.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1122883/04.07.2025	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1122884/04.07.2025	-
6.	M.A.I. - Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Biroul Rutier	289950/17.06.2025	17.06.2026
7.	O.C.P.I. Arad	P.V. 901/2024	-
8.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	16333/21.11.2024 35900/08.12.2025	21.11.2026
9.	D.S.P. Jud. Arad	207/26.04.2024	-
10.	Compania de Transport Public Arad	279/25.06.2025	17.02.2027
11.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	95979/Z1/18.11.2025	-
12.	DiGi România S.A.	86/13.06.2025	27.03.2026
13.	Comisia de Sistematizare a Circulației	95978/Z1/11.11.2025	-
14.	Ministerul Culturii – Direcția Județeană pentru Cultură Arad	36/U/04.02.2026	-
15. r	Rețele Electrice România S.A.	27070639/18.09.2025	27.03.2026
16.	Orange România S.A.	AFO578110/28029/ 28388/06.08.2025	06.08.2026
17.	Serviciul de Telecomunicații Speciale	18634/10.07.2025	27.03.2026
18.	M.A.I. – Direcția Generală Logistică	140412/16.07.2025	-
19.	Consiliul Județean Arad – Direcția Arhitect-Şef	04/16.03.2026	27.03.2026

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. 20 / 23.04.2026 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		22.04.2026

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău