

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 168111/A5/26.06.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)

„CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ Sp+P+M”,

amplasament intravilanul Mun. Arad, Jud. Arad, Str. Pașcani/Emil Monția, Nr. 41/28B,

pe parcela identificată prin C.F. nr. 333219 – Arad

Proprietari/Dezvoltatori: GLIGOR BENIAMIN și CRISTA IZABELA

Proiectant general: S.C. ARHILUX CUBIC S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: GLIGOR BENIAMIN și CRISTA IZABELA;

- Proiectant general: S.C. ARHILUX CUBIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CIOARĂ Lucian, pr. nr. 02/2025.

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în Cartierul Sânicolaul Mic din Municipiul Arad, Str. Pașcani/Emil Monția, Nr. 41/28B, conform C.F. nr. 333219 – Arad.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin:

-C.F. nr. 333219 – Arad, categoria de folosință curți construcții în intravilan, suprafața de 562 mp, proprietari GLIGOR BENIAMIN și CRISTA IZABELA;

Situația existentă

Parcela menționată mai sus, cu folosința actuală curți construcții în intravilan, conform PUG-ului Municipiului Arad aprobat, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/14.11.2023, se găsește în UTR nr. 35.

Destinația conform PUG: Zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, Lmr 35b – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural. Funcțiunea dominantă a zonei: locuire - zonă rezidențială.

Prin Planul Urbanistic de Detaliu: „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ Sp+P+M”,

amplasament intravilanul Mun. Arad, Jud. Arad, Str. Pașcani/Emil Monția, Nr. 41/28B, pe parcela identificată prin C.F. nr. 333219 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale (locuire unifamilială), măsurând o suprafață de 562 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la Sud-Vest** – proprietate privată, identificată prin C.F. nr 323555 – Arad, imobil proprietate privată situat pe Str. Pașcani, Nr. 41;
- **la Sud-Est** – Strada Emil Monția, identificată prin C.F. nr. 358858 – Arad;
- **la Nord-Vest** – proprietate privată situată pe Str. Pașcani, Nr. 39;
- **la Est** – proprietate privată, identificată prin Nr. CAD 13458, imobil proprietate privată situat pe Str. Bobocilor, nr. 16.

Funcțiuni propuse prin P.U.D.:

Obiectul prezentului P.U.D. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone rezidențiale (locuire unifamilială).

Indicatori urbanistici maximi propuși:

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

Regimul de înălțime maxim propus:

- Sp+P+M, cu H maxim cornișă = 7,00 m, H maxim coamă = 9,00 m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 19818/14.07.2025, care prevede înălțimea maximă a obiectivelor de 9,00 m, respectiv cota absolută maximă de 125,30 m (116,30 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +9,00 m înălțimea maximă a construcției).

Retrageri față de limitele de proprietate:

Față de limitele de proprietate dinspre:

- Nord-Est: 5,00 m;
- Sud-Vest: 17,00 m;
- Nord-Vest: 2,00 m;
- Sud-Est: 1,00 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.

Suprafața minimă de spații verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 35,00% din suprafața totală a terenului.

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 propun 2 locuri de parcare în incintă pentru locuința unifamilială propusă.

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.

Amplasamentul are acces auto/pietonal din Strada Emil Montșia și are lățimea de 3,34 m.

Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată.

Dimensiunile accesurilor 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: Nu este cazul

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.

Dezvoltatorul zonei rezidențiale predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul 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. 1000 din 25.06.2024, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, indicativ GM 009-2000, 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 Romania S.A.	27610787/30.10.2025	25.06.2026
2.	Compania de Apă Arad S.A.	29661/18.12.2025	25.06.2026
3.	Delgaz Grid S.A.	215262310/12.12.2025	-
4.	Agencia Națională pentru Mediu și Arii Protejate	21042/14.11.2025	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	332083/17.02.2026	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	332084/17.02.2026	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Biroul Rutier	290943/19.08.2025	19.08.2026
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 175/2025	-
9.	A.A.C.R.	19818/14.07.2025	14.07.2026
10.	Comisia de eliberare autorizației de acces la drumul public	111941/Z1/22.12.2025	-
11.	Declarație notarială/Încheiere de autentificare	1945/08.09.2025	-

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. 11/26.02.2026, 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		25.02.2026

VIZA JURIDICĂ
Liliana Pașcalău