

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT - ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 57277 / A5 / 24.06.2025

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”

Jud. Arad, Mun. Arad, Intravilan, Cart. Micălaca, Str. Dr. Avrămescu Vasile, Nr. 2 și 4,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 355513 și 358610 - Arad
Proprietari/Dezvoltatori: GROȘAN Mircea Maxin și GROȘAN Vioara Maria
Proiectant general: S.C. GEOMETRICA S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: **GROȘAN Mircea Maxin și GROȘAN Vioara Maria;**
- Proiectant general: **S.C. GEOMETRICA S.R.L.,** specialist cu drept de semnătură RUR, arh. **DINULESCU Nicoleta,** pr. nr. 69/2023;

Încadrarea în localitate:

Amplasamentul vizat de prezenta documentație de urbanism se află în partea estică a **Intravilanului Municipiului Arad**, în Cartierul Micălaca, și se constituie din două parcele de formă regulată.

Situația juridică a terenului:

Parcelele propuse pentru refuncționalizare au suprafața totală de **1.021,00 mp (510 mp respectiv 511 mp)**, sunt identificate prin **C.F. Nr. 355513 – Arad** respectiv **C.F. Nr. 358610 – Arad**, au categoria de folosință de **curți construcții în intravilan**, și reprezintă proprietatea privată a soților **GROȘAN Mircea Maxin și GROȘAN Vioara Maria**.

Situația existentă:

Conform **P.U.G. ARAD** cu valabilitate prelungită prin HCLM Arad 588 din 2023, incinta studiată se regăsește în **UTR 28**, subzona **LMr28h** – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural, aflate sub interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **La Nord:** teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 358611 - Arad;
- **La Sud:** teren proprietate publică, strada Zoe identificată prin C.F. nr. 359354 - Arad;
- **La Vest:** teren proprietate publică, strada Dr. Avrămescu Vasile;
- **La Est:** teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 349075 - Arad;

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent: „ZONĂ REZIDENȚIALĂ” Jud. Arad, Mun. Arad, Intravilan, Cart. Micălaca, Str. Dr. Avrămescu Vasile, Nr. 2 și 4, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 355513 și 358610 - Arad, se propune reglementarea unei zone cu funcțiunea de **locuire individuală**, măsurând o suprafață totală de **1.021,00 mp (510 mp + 511 mp)**.

- **Funcțiune dominantă:** locuire individuală

Utilizare funcțională: Incinta studiată cuprinde trei subunități funcționale.

Li – locuințe individuale

Cp – căi de comunicație pietonală/semicarosabilă

Sp – spații plantate – zone verzi amenajate

Utilizări permise: Cladiri cu destinația de locuințe individuale izolate sau cuplate, echipare edilitară, parcaje, platforme, zone verzi.

Utilizări permise cu condiții: Activități permise cu condiția elaborării PUZ:

- construcții servicii
- construcții culturale
- construcții de învățământ
- construcții de sănătate
- construcții sportive
- construcții de turism
- construcții și amenajări de agrement

Utilizări interzise: Activități supuse evaluării impactului asupra mediului conform HG 445/2009

- extracția cărbunelui
- extracția petrolului brut și a gazelor naturale
- extracția minereurilor metalifere
- extracția pietrei, pietrișului, nisipului și argilei
- extracția turbei
- extracția sării
- extracția mineralelor pentru industria chimică
- extracția și prelucrarea azbestului
- rafinării de țiței
- instalații pt producerea fontei, oțelului și cenușii pt turnătorii
- termocentrale și centrale nucleare
- instalații pt reprocesarea combustibilului nuclear iradiant
- prelucrarea metalelor brute feroase și neferoase
- instalații pentru produse din azbociment
- prodecerea substanțelor chimice organice și anorganice de baza
- producerea îngrășămintelor pe baza de fosfor, azot sau potasiu
- obținerea produselor farmaceutice de baza
- producerea explozibililor
- depozitarea de deșuri sau instalații pentru eliminarea deșeurilor
- producerea celulozei din cherestea sau alte materiale similare
- producerea hârtiei și cartonului
- instalații pentru depozitarea petrolului, produselor petrochimice sau chimice.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 30,00%
- C.U.T. maxim: 0,75

Regimul de înălțime maxim propus:

- Regim de înălțime maxim D+P+1E+M
- H maxim: 12,00 m

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 39861/06.02.2025, care prevede înălțimea maximă a obiectivului de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 122,95 m (110,95 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +12,00 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Zona edificabilă va fi retrasă față de limitele de proprietate astfel:

Lot nr. 2

- 2,00m față de limita SV (str. Zoe)
- 6,00m față de limita SE
- 0,00m față de limita NE
- 0,00m față de limita NV (str. Dr. Avrămescu Vasile)

Lot nr. 4

- 2,00m față de limita NE
- 6,00m față de limita SE
- 0,00m față de limita SV
- 0,00m față de limita NV (str. Dr. Avrămescu Vasile)

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 a zonei verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 35,00% din suprafața parcelei.

Circulații și accesuri, deservirea rutieră a incintei studiate:

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 carosabil în incinta reglementată se va face din strada Dr. Avrămescu Vasile, independent pentru fiecare dintre cele două loturi, cu o lățime maximă de 3.50 m.

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.

Parcări:

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.

Numărul minim de locuri de parcare se va asigura în funcție de destinația construcției, conform Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad aprobat prin H.C.L.M. nr. 187/2024.

Pe cele 2 loturi se vor putea amplasa garaje construite independent sau amenajate în cadrul construcției de locuințe. Garajele construite independent se vor amplasa obligatoriu în aliniamentul str. Dr. Avramescu Vasile. Se va prevedea un număr de minim două locuri de parcare pentru fiecare lot.

Parcelări:

Nu se vor realiza lucrări de parcelare.

Utilități:

Se va face racordarea la rețelele de utilități 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.

Proprietarii/Dezvoltatorii zonei rezidențiale predau 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 zonei 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. **1147** din **19.07.2024**, 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.	Organe centrale/teritoriale interesate	Număr și dată aviz	Valabilitate aviz
1	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	9286/23.05.2025	-
2	Comisia de eliberare a autorizatiei de acces la drum public	26356/Z1/08.04.2025	-
3	Comisia de Sistematizarea Circulației	102190/Z1/11.02.2025	-
4	I.P.J. Arad – Serviciul Rutier	161.574/12.12.2024	12.12.2025
5	I.S.U. „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1.122.464/21.03.2025	-
6	I.S.U. „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1.122.465/21.03.2025	-
7	O.C.P.I. Arad	P.V. 438/2025	-
8	Compania de Apă Arad S.A.	28240/25.10.2024	-
9	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	39861/06.02.2025	06.02.2026
10	Rețele Electrice Banat S.A.	25028520/11.11.2024	19.07.2026
11	Delgaz Grid S.A.	214819965/18.10.2024	18.10.2025
12	Direcția de Sănătate Publică – Arad	539/05.12.2024	-
13	C.F.R.	3 - ALG - 13.01.2025	19.07.2026

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de **10.06.2025** s-a emis Avizul Tehnic nr. / 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	Arh. Virgil Toma		

VIZA JURIDICĂ
Liliana Pașcalău