

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCESURI”,
amplasament – Intravilanul Municipiului Arad, Strada Andrei Șaguna, Nr. 81-85, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 316941, 328553 – Arad,
Proprietari/Dezvoltatori: S.C. MARIO IMO INVEST S.R.L. și S.C. MIRO HOUSE S.R.L.
Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: S.C. MARIO IMO INVEST S.R.L. și S.C. MIRO HOUSE S.R.L.
- Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 621/2025

Încadrarea în localitate

Parcelele propuse spre reglementare sunt situate în partea centrală a U.A.T. Municipiul Arad, în intravilan, conform **C.F. nr. 316941, 328553 - Arad**, cu accesul din Strada Andrei Șaguna și Strada Mihai Eminescu.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare în suprafață totală de 5.801,00 mp, sunt proprietăți private identificate prin:

- C.F. nr. 316941 – Arad – curți construcții în intravilan, S = 3.240,00 mp, proprietari S.C. MARIO IMO INVEST S.R.L. și S.C. MIRO HOUSE S.R.L., cu drept de ipotecă S.C. SINAIIA IMOBILI S.R.L.;
- C.F. nr. 328553 – Arad – curți construcții în intravilan, S = 2.561,00 mp, proprietari S.C. MARIO IMO INVEST S.R.L. și S.C. MIRO HOUSE S.R.L., cu drept de ipotecă S.C. SINAIIA IMOBILI S.R.L.;

Situația existentă

În conformitate cu PUG și RLU aprobat cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/2023, parcelele se află în: **UTR nr. 2, I** – zona unităților industriale, **In2b** – subzonă unități industriale nepoluante.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent **„ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ CU AMENAJĂRI AFERENTE, SIGNALISTICĂ ȘI MIJLOACE PUBLICITARE, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE ACCESURI”**, amplasament – Intravilanul Municipiului Arad, Strada Andrei Șaguna, Nr. 81-85, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 316941, 328553 – Arad, se propune reglementarea unei zone servicii și comerț, măsurând o suprafață totală de 5.801,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 311734 – Arad, terenuri proprietăți private situate pe Strada Gheorghe Șincai nr. 11, 13 și 15, și teren proprietate privată situat pe Strada Andrei Șaguna;
- **la est:** terenuri proprietăți private, situate pe Strada Gheorghe Șincai nr. 9, respectiv Strada Mihai Eminescu nr. nr. 54-56, 58, 60, 62 și 64;

- **la sud:** teren proprietate a Municipiului Arad, având categoria de folosință drum, identificat prin C.F. nr. 355736 – Arad – Strada Mihai Eminescu, respectiv proprietăți private situate pe Strada Mihai Eminescu nr. 69, 71, 73 și 75;
- **la vest:** teren proprietate a Municipiului Arad, având categoria de folosință drum, identificat prin C.F. nr. 351236 – Arad – Strada Andrei Șaguna, terenuri proprietăți private, situate pe Strada Andrei Șaguna nr. 110, 112, 114, 116, 118, 120, 122, 124, 126 și 128, respectiv Strada Căpitan Ignat nr. 2.

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 servicii și comerț.

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

Unități:

Zonă pentru activități economice de tip comercial - **ISC**

Subunități:

- Ted – tehnico edilitare;
- Cc – căi de comunicație carosabile pentru mașini;
- Cci – Platforme auto și pietonale de incintă;
- Cp – căi de comunicație pietonale sau piste biciclete;
- P – platforme parcaje amenajate la sol;
- Sp – Spații verzi plantate;
- Spa – Spații verzi de aliniament din domeniul public;
- Spi – Spații verzi amenajate la sol în incintă;

Funcțiuni dominante propuse: servicii și comerț

Funcțiunile complementare admise ale zonei:

Se permite autorizarea funcțiilor complementare compatibile cu zona rezidențială:

- Sedii ale unor firme și companii, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii sociale, colective și personale;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale, non-profit etc.;
- Spații pentru activități manufacturiere;
- Spații pentru profesii liberale;

Dotări ale incintelor propuse:

- Spații de protecție și aliniament în incinte;
- Accese pietonale, carosabile, parcaje;
- Platforme circulației auto și pietonale în incinte, parking-uri;
- Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate;

Utilizări permise cu condiții:

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.

Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ:

- Construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin această documentație (POT=50%, CUT=0,5, regim de înălțime S+P, înălțimea maximă a construcției 15,00m).

Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

- Servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
- Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
- Funcțiuni de depozitare deșeuri;
- Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
- Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014.

Interdicții temporare de construire:

- Nu este cazul.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 50, 00%;
- C.U.T. maxim: 0,5.

Regimul de înălțime maxim propus:

- S+P, H max = 15,00 m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 41195/13.01.2026, care prevede înălțimea maximă a obiectivului de 15,00 m, respectiv cota absolută maximă de 124,12 m (109,12 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +15,00 m înălțimea maximă a construcției).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- față de limita estică: minim 3,00 m;
- față de limita sudică: minim 2,00 m;
- față de limita vestică: minim 4,50 m;
- față de limita nordică: minim 3,00 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, cât și Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 6.

Vor fi prevăzute spații verzi de minim 15% din suprafața incintei.

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.

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 face prin racorduri carosabile și pietonale din Strada Andrei Șaguna, respectiv Strada Mihai Eminescu.

Intersecția între drumul de acces la terenul studiat cu Strada Andrei Șaguna va fi în „T” cu bandă de viraj la stânga cu lungimea de 20,00 m și o lățime de 3,00 m, racordată la banda curentă a străzii cu o pană de racord cu lungimea de 15,00 m.

Lățimea racordului la Strada Andrei Șaguna are minim 10,50 m (câte 2 benzi pe sens de câte minim 4,50 m fiecare și minim 1,50 m lățime insula separatoare sub formă de „picătură” realizată din marcaj rutier), iar racordul la Strada Eminescu are minim 6,00 m lățime (câte 2 benzi pe sens de câte minim 3,00 m fiecare). Lărgirea Străzii Mihai Eminescu se va face doar pe partea dreaptă pe accesul propus.

Lățimea drumului interior este de minim 6,00 m, cu două benzi de câte minim 3,00 m fiecare.

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:

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren, în vederea realizării de noi construcții. Se permit lucrări de parcelare și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

În cazul prezentei documentații de urbanism se dorește unificarea parcelelor identificate prin extrasele C.F. nr. 316941 - Arad, respectiv C.F. nr. 328553 - Arad.

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 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 emitere 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-edilatară autorizată în condițiile legii, conform art. 22 lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Dezvoltatorii zonei servicii și comerț, predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona 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 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 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. 346 din 06.03.2025, 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:

N r. cr t.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1	S.C. Rețele Electrice ROMANIA S.A.	27943956/30.09.2025	06.03.2027
2	Compania de Apă Arad S.A.	22639/30.09.2025	-
3	Delgaz Grid S.A.	21515507/09.09.2025	09.09.2026
4	Agencia Națională pentru Mediu și Arii Protejate	20298/04.11.2025	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1123357/29.09.2025	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1123358/29.09.2025	-
7	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Biroul Rutier	289918/21.05.2025	21.05.2026
8	O.C.P.I. Arad	P.V. 628/2026	-
9	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	41195/13.01.2026	13.01.2027
10	D.S.P. Jud. Arad	514/30.09.2025	-
11	Comisia de Sistematizarea Circulației din Mun. Arad	46541/Z1/30.05.2025	-
12	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	27498/Z1/27.03.2026	-
13	Orange Romania S.A. S.C. PROTELCO S.A.	AFO066872/34023/ 32080/06.10.2025	06.10.2026
14	Acordul ipotecarului S.C. SINAIA IMOBILI S.R.L., notat în C.F. nr. 316941 – Arad și C.F. nr. 328553 – Arad	9/19.03.2026	-

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. 21/24.04.2026, 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	ing. Laurențiu Florescu		24.04.2026

VIZAT JURIDIC
Liliana Pașcalău