

H O T Ă R Ă R E A Nr. _____
din _____ 2026

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție:

„Realizare zonă servicii, depozitare și comerț”,
Intravilan, Municipiul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 351955 – Arad,
Proprietari/Dezvoltatori: Căprar David și Căprar Marta
Proiectant general: S.C. Stacons S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 60018 / 30.06.2026

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 51653/30.06.2026, elaborat în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 60015/30.06.2026 al Arhitectului – Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Văzând Avizul tehnic al Arhitectului – Șef nr. 28/30.06.2026,

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Cu respectarea art. 25 alin. (1), art. 32 alin. (1) lit. c), art. 47 și art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Conform art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În baza art. 22 din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Potrivit Ordinului nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului,

Constatând că sunt îndeplinite procedurile prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (6) lit. c), alin. (7) lit. k), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
HOTĂRÂRE

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investiție: „Realizare zonă servicii, depozitare și comerț”, Municipiul Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 351955 – Arad, măsurând o suprafață totală de 3.639,00 mp, conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.3) și *2* (cu anexele 2.1.- 2.8.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

Anexa 1 – Parte scrisă

- 1.1. Memoriu de prezentare
- 1.2. Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.
- 1.3. Plan de acțiune

Anexa 2 – Parte desenată

- 2.1. Încadrarea în zonă
- 2.2. Situația existentă
- 2.3. Reglementări urbanistice
- 2.4. Reglementări - echipare edilitară
- 2.5. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.6. Mobilare urbană
- 2.7. Ilustrare urbanistică
- 2.8. Plan situație - drumuri

Art. 2 Planul Urbanistic Zonal se aprobă cu respectarea condițiilor impuse prin avize, inclusiv avizul arhitectului – șef, și cu următoarele date generale:

- 2.1. Proprietari/Dezvoltatori: Căprar David și Căprar Marta
- 2.2. Proiectant general: S.C. Stacons S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CRAINIC Paul Dorin, pr. nr. 45/2025;

2.3. Parcela propusă spre reglementare este identificată prin C.F. nr. 351955 – Arad, și constituie proprietatea privată a lui Căprar David și Căprar Marta, măsurând o suprafață totală de 3.639,00 mp.

2.4. 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.

2.5. 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. 2.5.1 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.

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

2.7. Dezvoltatorii zonei de servicii, depozitare și comerț predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentele imobilelor, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

2.8. 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, 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.

Art. 3 Se însușește raportul informării și consultării publicului cu nr. 51653/A5/30.06.2026, conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 5 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către dezvoltatorii Căprar David și Căprar Marta, și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

Art. 6 Prezenta hotărâre se comunică prin grija Arhitectului-Şef – Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, în termen de 15 zile după aprobarea de către consiliul local, Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE și, în format electronic, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„REALIZARE ZONĂ SERVICII, DEPOZITARE ȘI COMERȚ”,
Intravilan, Municipiul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 351955 – Arad,
Proprietari/Dezvoltatori: Căprar David și Căprar Marta
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: Căprar David și Căprar Marta;
- Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CRAINIC Paul Dorin, pr. nr. 45/2025;

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 37136 din 23.04.2026, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 45763 din 18.05.2026, 51320 din 03.06.2026 și 54017 din 11.06.2026, de către Căprar David și Căprar Marta;

- raportul de specialitate nr. 60015 /A5/ 30.06.2026 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;

- raportul informării și consultării publicului nr. 51653 /A5/ 30.06.2026, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;

- avizul tehnic nr. 28 / 30.06.2026 al Arhitectului-Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1382 din 01.09.2025, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcela propusă spre reglementare este identificată prin C.F. nr. 351955 – Arad, și constituie proprietatea privată a lui Căprar David și Căprar Marta, măsurând o suprafață totală de 3.639,00 mp.

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal, cu următoarele reglementări urbanistice:

- „REALIZARE ZONĂ SERVICII, DEPOZITARE ȘI COMERȚ”, Mun. Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 351955 – Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „REALIZARE ZONĂ SERVICII, DEPOZITARE ȘI COMERȚ”, Mun. Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 351955 – Arad, se propune reglementarea unei zone de servicii, depozitare și comerț, măsurând o suprafață totală de 3.639,00 mp.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 30,00%;
- C.U.T. maxim: 0,9.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+2E**, cu înălțimea maximă de 10,00 metri pentru zona edificabilă Z1, în timp ce pentru zona edificabilă Z2, regimul de înălțime maxim propus este **P**, cu înălțimea maximă de 6,00 metri, respectiv cota absolută maximă de 118,22 metri (108,22 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +10,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile pentru zona edificabilă Z1). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. **7430/02.04.2026**.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „REALIZARE ZONĂ SERVICII, DEPOZITARE ȘI COMERT”, Mun. Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 351955 – Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazar Faur

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 60015 /A5/ 30.06.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și

Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„REALIZARE ZONĂ SERVICII, DEPOZITARE ȘI COMERȚ”,

Intravilan, Municipiul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 351955 – Arad,

Proprietari/Dezvoltatori: Căprar David și Căprar Marta

Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: Căprar David și Căprar Marta;
- Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CRAINIC Paul Dorin, pr. nr. 45/2025

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, și este identificată prin C.F. nr. 351955 – Arad. Terenul este situat în Zona Industrială Nord Extindere, zona Z2, subzona S2A – funcțiuni mixte – zonă dotări și prestări servicii, zonă unități industriale și depozitare, conform PUZ preliminar - Zona Industrială Nord Municipiul Arad – extindere, aprobat prin HCLM Arad 58/29.03.2005.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă spre reglementare este identificată prin C.F. nr. 351955 – Arad, și constituie proprietatea privată a lui Căprar David și Căprar Marta, măsurând o suprafață totală de 3.639,00 mp.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „REALIZARE ZONĂ SERVICII, DEPOZITARE ȘI COMERȚ”, Mun. Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 351955 – Arad, se propune reglementarea unei zone de servicii, depozitare și comerț, măsurând o suprafață totală de 3.639,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 351956 – Arad;
- **la vest:** Drum, identificat prin C.F. nr. 338630 – Arad;
- **la est:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 351956 – Arad, respectiv C.F. nr. 350803 - Arad;
- **la sud:** Strada Ovidiu, identificată prin C.F. nr. 355814 – 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 de servicii, depozitare și comerț.

- **Funcțiuni dominante:**
 - Servicii, depozitare, comerț.
- **Funcțiuni complementare:**

- Platforme carosabile/parcaje;
- Amenajări tehnico-edilitare;
- Platformă gospodărească;
- Zone verzi.
- **Utilizări interzise:**
 - Activități care generează noxe, deseuri, etc.

Zonificare funcțională:

- **IS** – unitate principală – servicii, depozitare și comerț;

Subunități

- **Cc** – căi de comunicație carosabilă;
- **C** – carosabil;
- **P** – platformă parcaje în incintă;
- **SP** – spații verzi amenajate;
- **TE** – zonă tehnico-edilitară;

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 30,00%;
- C.U.T. maxim: 0,9.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+2E**, cu înălțimea maximă de 10,00 metri pentru zona edificabilă Z1, în timp ce pentru zona edificabilă Z2, regimul de înălțime maxim propus este **P**, cu înălțimea maximă de 6,00 metri, respectiv cota absolută maximă de 118,22 metri (108,22 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +10,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile pentru zona edificabilă Z1). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. **7430/02.04.2026**.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Zona edificabilă Z1

- Față de limita posterioară (nord) a parcelei, zona edificabilă va avea retragerea de minim 3,00 metri, construcțiile se vor retrage cu o distanță de minim $H/2$, dar nu mai puțin 3,00 metri;
- Față de canalul din partea de est, zona edificabilă se va retrage cu 3,00 metri față de acesta, respectiv la 17,40 metri față de zona edificabilă Z2;
- Față de latura vestică, zona edificabilă va avea retragerea de 4,50 metri, respectiv 11,35 metri (față de limita de proprietate) și față de aliniamentul stradal propus în urma cedării retragerea va fi între 0.55 și 7.80 metri;
- Față de latura sud (str Ovidiu), zona edificabilă va avea retragerea de minim 11,85 metri.

Zona edificabilă Z2 (filigorie, spațiu expunere marfă)

- Față de limita posterioară (nord) a parcelei, zona edificabilă va avea retragerea de 3,00 metri, construcțiile se vor retrage cu o distanță de minim $H/2$, dar nu mai puțin 3,00 metri;
- Față de canalul în partea de vest, zona edificabilă se va retrage cu 3,00 metri față de acesta, respectiv la 17,40 metri față de zona edificabilă Z1;
- Față de latura sud (str Ovidiu) zona edificabilă va avea retragerea de 10,80 metri;
- Față de latura estică zona edificabilă va avea retragerea de 43,95 metri;

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

suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Municipiului Arad.

Suprafata minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 20% din suprafata totală a parcelei.

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 și conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187 din 28 martie 2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

În interiorul incintei se vor realiza platforme betonate si parcaje destinate autoturismelor angajatilor, vizitatorilor si clientilor - minim 16 locuri.

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.

Accesul la parcelă, atât pietonal cât și auto, se va realiza din strada Ovidiu, prin intermediul drumului identificat prin C.F. nr. 338630 - Arad, care este poziționată la vest față de amplasamentul propus spre reglementare. Pe teren se propune o alee carosabilă cu o lățime de 7,00 metri.

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.

Parcelarea:

Nu sunt propuse operațiuni de parcelare.

Utilități: Se vor realiza soluții locale pentru asigurarea utilităților.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala dezvoltatorilor privați.

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 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.

Dezvoltatorii zonei de servicii, depozitare și comerț predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona de servicii, depozitare 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 de servicii, depozitare 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. 1382 din 01.09.2025, 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:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	Rețele Electrice România S.A.	28662978/21.11.2025	01.09.2027
2.	Compania de Apă Arad S.A.	28036/25.11.2025	-
3.	Delgaz Grid S.A.	215235586/20.11.2025	-
4.	Agenția Națională pentru Mediu și Aree Protejate	2805/16.02.2026	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1123658/09.12.2025	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1123659/09.12.2025	-
7.	M.A.I., Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Biroul Rutier	291083/24.11.2025	24.11.2026
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 703/2026	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	7430/02.04.2026	02.04.2027
10.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	623/02.12.2025	-
11.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	24217/Z1/25.03.2026	-
12.	Comisia de Sistematizare a Circulației	10359/Z1/16.02.2026	-
13.	Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare	294/03.12.2025 1337/09.06.2026	-
14.	Negație C.N.A.I.R. S.A.	230/119/28.01.2026	

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de **12.05.2026**, s-a emis Avizul Tehnic nr. 28 / 30.06.2026 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	Semnatura	Data
Elaborat	Consilier	Căpriceană Gabriel		

VIZA JURIDICA

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Direcția Generală Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către Căprar David și Căprar Marta, cu domiciliul în jud. Arad, Sat Sâmbăteni, Com. Păuliș, nr. 143, înregistrată cu nr. 37136 din 23.04.2026, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 45763 din 18.05.2026, nr. 51320 din 03.06.2026 și nr. 54017 din 11.06.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 28 din 30.06.2026
pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„REALIZARE ZONĂ SERVICII, DEPOZITARE ȘI COMERT”,
Intravilan, Municipiul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 351955 – Arad,
Proprietari/Dezvoltatori: Căprar David și Căprar Marta
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

Proprietari/ Dezvoltatori: Căprar David și Căprar Marta

Proiectant: S.C. STACONS S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CRAINIC Paul Dorin, pr. nr. 45/2025

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 351956 – Arad;
- **la vest:** Drum, identificat prin C.F. nr. 338630 – Arad;
- **la est:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 351956 – Arad, respectiv C.F. nr. 350803 - Arad;
- **la sud:** Strada Ovidiu, identificată prin C.F. nr. 355814 – Arad.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- **Funcțiuni dominante:**
 - Servicii, depozitare, comerț.
- **Funcțiuni complementare:**
 - Platforme carosabile/parcaje;
 - Amenajări tehnico-edilitare;
 - Platformă gospodărească;
 - Zone verzi.
- **Utilizări interzise:**
 - Activități care generează noxe, deseuri, etc.

Zonificare funcțională:

- IS – unitate principală – servicii, depozitare și comerț;

Subunități

- **Cc** – căi de comunicație carosabilă;
- **C** – carosabil;
- **P** – platformă parcaje în incintă;
- **SP** – spații verzi amenajate;
- **TE** – zonă tehnico-edilitară;

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 30,00%;
- C.U.T. maxim: 0,9.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+2E**, cu înălțimea maximă de 10,00 metri pentru zona edificabilă Z1, în timp ce pentru zona edificabilă Z2, regimul de înălțime maxim propus este **P**, cu înălțimea maximă de 6,00 metri, respectiv cota absolută maximă de 118,22 metri (108,22 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +10,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile pentru zona edificabilă Z1). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. **7430/02.04.2026**.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Zona edificabilă Z1

- Față de limita posterioară (nord) a parcelei, zona edificabilă va avea retragerea de minim 3,00 metri, construcțiile se vor retrage cu o distanță de minim $H/2$, dar nu mai puțin 3,00 metri;
- Față de canalul din partea de est, zona edificabilă se va retrage cu 3,00 metri față de acesta, respectiv la 17,40 metri față de zona edificabilă Z2;
- Față de latura vestică, zona edificabilă va avea retragerea de 4,50 metri, respectiv 11,35 metri (față de limita de proprietate) și față de aliniamentul stradal propus în urma cedării retragerea va fi între 0.55 și 7.80 metri;
- Față de latura sud (str Ovidiu), zona edificabilă va avea retragerea de minim 11,85 metri.

Zona edificabilă Z2 (filigorie, spațiu expunere marfă)

- Față de limita posterioară (nord) a parcelei, zona edificabilă va avea retragerea de 3,00 metri, construcțiile se vor retrage cu o distanță de minim $H/2$, dar nu mai puțin 3,00 metri;
- Față de canalul în partea de vest, zona edificabilă se va retrage cu 3,00 metri față de acesta , respectiv la 17,40 metri față de zona edificabilă Z1;
- Față de latura sud (str Ovidiu) zona edificabilă va avea retragerea de 10,80 metri;
- Față de latura estică zona edificabilă va avea retragerea de 43,95 metri;

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 zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 20% din suprafața totală a parcelei.

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 și conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187 din 28 martie 2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

În interiorul incintei se vor realiza platforme betonate și parcaje destinate autoturismelor angajaților, vizitatorilor și clienților - minim 16 locuri.

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.

Accesul la parcelă, atât pietonal cât și auto, se va realiza din strada Ovidiu, prin intermediul drumului identificat prin C.F. nr. 338630 - Arad, care este poziționată la vest față de amplasamentul propus spre reglementare. Pe teren se propune o alee carosabilă cu o lățime de 7,00 metri.

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.

Parcelarea:

Nu sunt propuse operațiuni de parcelare.

Utilități: Se vor realiza soluții locale pentru asigurarea utilităților.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiela dezvoltatorilor privați.

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.

Dezvoltatorii au 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.

Dezvoltatorii zonei de servicii, depozitare și comerț predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona de servicii, depozitare 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 de servicii, depozitare 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.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **12.05.2026** se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z., fiind valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1³), actualizată).

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 1382 din 01.09.2025, emis de Primarul Municipiului Arad.

Arhitect Șef,
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu

Consilier,
Căpriceană Gabriel

PMA-A5-14

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
NR.51653/A5/30.06.2026

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare s-a întocmit prezentul raport privind documentația:

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – Construire zona servicii, depozitare, comerț

Dezvoltatori: Căprar David și Marta

Amplasament- municipiul Arad, CF 351955 Arad

Proiectant general – SC STACONS SRL, arh. RUR Crainic Dorin, proiect nr. 45/2025

Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul

1.Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:

La etapa 1 - intenția de elaborare a documentației P.U.Z. și R.L.U.

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 86977/26.09.2025 și completările depuse cu nr. 92300/13.10.2025, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaboare P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de **20.10.2025**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **20.10.2025** pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **20.10.2025-30.10.2025** și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost înregistrate sesizări în scris.

La etapa 2 – de elaborare a propunerilor P.U.Z. și R.L.U. aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.101757//12.11.2025, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 24.11.2025;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 24.11.2025 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 24.11.2025-08.12.2025 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale

Au fost identificate părțile potențial interesate, care pot fi afectate de prevederile documentației de urbanism.

Au fost trimise 5 scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației P.U.Z. la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism și DIRECȚIA PATRIMONIU

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană.

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare :

Nu au fost înregistrate sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011 și va fi adus la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		