

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 21430 /A5/ 10.03.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și

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

„REALIZARE CONSTRUCȚII SERVICII, DEPOZITARE ȘI COMERT”,

Intravilan, Municipiul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 338593 – Arad,

Proprietar/dezvoltator: SEBASTIAN LIVIU DAN

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

- Proprietar/dezvoltator: SEBASTIAN LIVIU DAN;

- Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CRAINIC Paul Dorin, pr. nr. 74/2024

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, și este identificată prin C.F. nr. 338593 – Arad.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 338593 – Arad, și constituie proprietatea privată a lui Sebastian Liviu Dan, măsurând o suprafață totală de 7.500,00 mp.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „REALIZARE CONSTRUCȚII SERVICII, DEPOZITARE ȘI COMERT”, Mun. Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 338593 – Arad, se propune reglementarea unei zone de servicii, depozitare și comerț, măsurând o suprafață totală de 7.500,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 338581 – Arad;
- **la vest:** Canal HCN 1638, identificat prin C.F. nr. 338530 – Arad;
- **la est:** Drum de exploatare DE 1592/1, identificat prin C.F. nr. 338752 - Arad;
- **la sud:** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 338598 - 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.

- **Funcțiunile dominante:**

- Servicii, depozitare și comerț.

- **Funcțiuni complementare:**

- Platforme carosabile/parcage;
- Amenajări tehnico-edilitare;
- Platformă gospodărească;
- Zone verzi.

- **Funcțiuni interzise:**

- Activități care generează noxe, deșeuri, etc.

Zonificare funcțională:

- **IS** - UNITATEA PRINCIPALĂ CONSTRUCȚII SERVICII, DEPOZITARE, COMERT
- **CC** - CĂI DE COMUNICAȚIE
- **C** - CAROSABIL
- **P** - PLATFORMĂ PARCAJE ÎN INCINTĂ
- **SP** - SPAȚII VERZI AMENAJATE
- **TE** - CULOAR TEHNICO- EDILITAR
- **Pg** – PLATFORMĂ GOSPODĂREASCĂ

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 50,00%;
- C.U.T. maxim: 1,00.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+2E**, cu înălțimea maximă de 12,00 metri, respectiv cota absolută maximă de 117,88 metri (105,88 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +12,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. **9825/23.05.2025**.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- Față de limita nordică: o retragere de minim 3,00 metri, dar nu mai puțin de H/2;
- Față de limita sudică: o retragere de minim 3,00 metri, dar nu mai puțin de H/2;
- Față de limita estică: o retragere de minim 4,20 metri raportată la lărgirea prospectului stradal propus - DE1592/1, respective minim 11.76 metri față de actuala limită cu DE1592/1;
- Față de limita vestică: o retragere de minim 3,00 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.

Se vor realiza minim 31 locuri de parcare, dintre care, pentru servicii-comert se vor aloca 20 locuri de parcare, respectiv pentru depozitare se vor aloca 11 locuri de parcare.

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 terenul identificat prin C.F. nr. 352338 – Arad, prin drumul de exploatare DE 1592/1, identificat prin C.F. nr. 338752 - Arad, a cărui prospect stradal se va redimensiona și care este poziționat la est față de amplasamentul propus spre reglementare. Accesul va avea o lățime de minim 14,72 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. 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:

Pentru realizarea obiectivului propus în cadrul Planului Urbanistic Zonal exista o fasie de teren ce se intenționează a fi trecută în domeniul public, fasie pentru lărgirea prospectului stradal. Se cedează suprafața de 497 mp având lățimea între 7.40 m- 8.15 m.

Nu sunt propuse operațiuni de reparcelare.

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/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.

Proprietarul/dezvoltatorul zonei de servicii, depozitare și comerț predă 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 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 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. 1728 din 24.10.2024, 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.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	Rețele Electrice Banat S.A. - Sucursala Arad	26398309/03.04.2025	24.10.2026
2.	Compania de Apă Arad S.A.	8153/31.03.2025	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214968830/21.03.2025	20.03.2026
4.	Agencia Națională pentru Mediu și Aree Protejate	21626/25.11.2025	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1123429/10.10.2025	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1123428/10.10.2025	-
7.	M.A.I., Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Biroul Rutier	289835/20.03.2025	20.03.2026
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 831/2025	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	9825/23.05.2025	23.05.2026
10.	Comisia de Sistematizare a Circulației	35630/Z1/30.05.2025	-
11.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	527/03.10.2025	-
12.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	51756/Z1/20.06.2025	-
13.	Agencia Națională de Îmbunătățiri Funciare	249/23.10.2025	-
14.	Administrația Națională Apele Române – A.B.A. Mureș	71/09.12.2025	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de **29.07.2025**, s-a emis Avizul Tehnic nr. 14 / 10.03.2026 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
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	Căpriceană Gabriel		

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău