

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către JURCOI GHEORGHE şi JURCOI LUCREȚIA, [REDACTED], înregistrată cu nr. 109489 din 09.12.2025, cât şi a completărilor solicitate depuse cu nr. 2332/14.01.2026 şi nr. 8180/30.01.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 5 din 06.02.2026

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„CONSTRUIRE SPAȚII COMERCIALE, SERVICII, DEPOZITARE”,
amplasament **intravilanul Municipiului Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E,**
Județul Arad, pe parcelele identificate prin **C.F. nr. 357294 – Arad, C.F. nr. 360121 – Arad, C.F. nr. 360122 – Arad, C.F. nr. 334347 – Arad**

Proprietari/Dezvoltatori: JURCOI GHEORGHE şi JURCOI LUCREȚIA

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

Proprietari/Dezvoltatori: JURCOI GHEORGHE şi JURCOI LUCREȚIA;

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. 28/2024.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la Nord:** Calea Aurel Vlaicu, identificată prin C.F. nr. 351420 – Arad, teren reglementat prin H.C.L.M. Arad nr. 536 din 30 septembrie 2025 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție: „CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU LOCUINȚE COLECTIVE, SPAȚII ŞI SERVICII ŞI LOCUINȚE COLECTIVE CU AMENAJĂRI SPORTIVE”, amplasament intravilanul Municipiului Arad, Str. Nouă, Nr. 3-5, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 362682 – Arad, Proprietar: S.C. IDEAL THRUST RESIDENCE S.R.L. Dezvoltator: S.C. THRUST HOLZHAUSE S.R.L. Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.;
- **la Sud:** Cale ferată, Arad – Nădlac, identificată prin C.F. nr. 334385 – Arad;
- **la Vest:** parcelă proprietate privată reglementată prin documentația de urbanism aprobată prin H.C.L.M. Arad nr. 267 din 17 mai 2024 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent: „Construire spațiu comercial-magazin de mobilă” intravilanul Municipiului Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 275/C/1, județul Arad pe parcela identificată prin C.F. nr. 334343-Arad Proprietari/dezvoltatori: Ivasco Dumitru şi Mogirzan Marinela, Proiectant general: S.C. Stacons S.R.L.;
- **la Est:** parcelă proprietate privată reglementată prin documentația de urbanism aprobată prin H.C.L.M. Arad nr.226 din 3 septembrie 2010 privind aprobarea Planului Urbanistic de Zonă „Construire showroom auto + service auto BMW-P”, amplasat în Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr.275B, județul Arad, beneficiar S.C. Grup West Premium S.R.L., proiect nr.27/2010, elaborat de S.C. Stacons S.R.L., arhitect R.U.R. Darida Ioan.

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

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, depozitare, comerț.

Funcțiune dominantă:

IS - UNITATEA PRINCIPALĂ – SERVICII, DEPOZITARE ȘI COMERT

Funcțiuni complementare:

CC - CĂI DE COMUNICAȚIE CAROSABILĂ; C - CAROSABIL

P - PLATFORMA PARCAJE ÎN INCINTĂ

SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE

TE - CULOAR TEHNICO - EDILITAR

Funcțiuni permise:

-funcțiune dominantă: servicii, depozitare și comerț împreună cu amenajări aferente;

-funcțiuni complementare: platforme carosabile/parcaje, amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească, zone verzi;

Funcțiuni interzise:

-activități care generează noxe, deseuri etc.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

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

Regimul de înălțime maxim propus:

- P, P+1, P+2, H maxim = 12,00 m

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 30325/21.10.2025, care prevede înălțimea maximă a obiectivului de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 119,88 m (107,88 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +12.00 m înălțimea maximă a volumelor edificabile).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Zona edificabilă 1 – SV

Față de latura **Nord** (C.A.Vlaicu) zona edificabilă are retragerea de 23,00 m;

Față de latura **Vest** zona edificabilă are retragerea de min. 3,00 m dar nu mai puțin de H/2;

Față de latura **Est** zona edificabilă are retragerea de 110,74 m, respectiv 98,55 m;

Față de latura **Sud** zona edificabilă are retragerea de 3,00 m;

Zona edificabilă 2 – NV

Față de latura **Nord** (C.A.Vlaicu) zona edificabilă este pe limita de proprietate, retragerea de 0,00 m;

Față de latura **Vest** zona edificabilă este pe limita de proprietate, retragerea de 0,00 m ;

Față de latura **Est** zona edificabilă are retragerea de 143,31 m, respectiv 142,46 m;

Față de latura **Sud** zona edificabilă are retragerea de 40,70 m;

Zona edificabilă 3 – N

Față de latura **Nord** (C.A.Vlaicu) zona edificabilă este pe limita de proprietate, retragerea de 0,00 m;

Față de latura **Vest** zona edificabilă are retragerea de 53,00 m;

Față de latura **Est** zona edificabilă are retragerea de 122,27 m, respectiv 116,62 m;

Față de latura **Sud** zona edificabilă are retragerea de 40,25 m;

Zona edificabilă 4 – NE

Față de latura **Nord** (C.A.Vlaicu) zona edificabilă are retragerea de 4,00 m;

Față de latura **Vest** zona edificabilă are retragerea de 120,25 m, respectiv 114,35 m;

Față de latura **Est** zona edificabilă are retragerea de 1,50 m;

Față de latura **Sud** zona edificabilă are retragerea de 45,50 m;

Zona edificabilă 5 – SE

Față de latura **Nord** (C.A.Vlaicu) zona edificabilă are retragerea de 24,55 m;

Față de latura **Vest** zona edificabilă are retragerea de 161,55 m, respectiv 151,15 m;

Față de latura **Est** zona edificabilă are retragerea de 3,00 m;

Față de latura **Sud** zona edificabilă are retragerea de 3,00 m;

Zone de protecție impuse:

-zona de siguranță față de CFR, din ax 20,00 m stânga-dreapta;

-zona de protecție față de CFR, din ax 100,00 m stânga-dreapta;

-liniile electrice aeriene LEA 20KV si LEA 110KV impun culoare de protecție de 12,00 m din ax stânga-dreapta, respectiv 37,00 m din ax stânga-dreapta, în perimetrele cărora nu se va executa nici o construcție.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafata de teren alocata spatiilor verzi va respecta Hotararea 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, 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 20% din suprafața totală, pentru servicii, depozitare, comerț.

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 propune un număr total de 105 locuri de parcare, pentru servicii, depozitare, comerț.

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.

Se propune o banda de circulație cu lățimea de 3,50 m în incintă și 0,50 m acostament. Se asigură un acces din Calea Aurel Vlaicu și o ieșire în capătul parcelei reglementate. Din această bandă se asigură 5 accesuri în incintă, primul acces este de 7,00 m, accesul 2, 3, 4 este de 5,20 m și accesul 5 este de 7,00 m;

Primul acces propus din Calea Aurel Vlaicu este situat la 65,43 m de limita vestică a terenului, asigurând accesul pe parcelele identificate prin C.F. nr. 357294 - Arad și C.F. nr. 360121 - Arad.

Din banda de circulație propusă se vor realiza accesurile pe celelalte terenuri identificate prin C.F. nr. 360122 – Arad și C.F. nr. 334347 - Arad.

La distanța de 6,50 m față de latura est, s-a propus un acces, care va asigura ieșirea de pe banda de circulație proiectată, care se racordează la marginea părții carosabile a Căii Aurel Vlaicu.

Accesul pietonal va fi realizat pe banda de circulație propusă spre terenurile celelalte ale incintei reglementate.

În incintă sunt propuse și alei pietonale de 1,20 m și vor fi repositionate în funcție de nevoie.

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 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 brânșamente 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/brânșarea 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 brânșamentelor 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 servicii, depozitare, comerț, predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la brânșamentul imobilului din zona servicii, depozitare, 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 servicii, depozitare, 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 16.12.2025 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este 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) și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

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. 764 din 17.05.2024, emis de Primarul Municipiului Arad.

**Arhitect Șef,
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu**

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbătei

Consilier,
ing. Laurențiu Florescu

PMA-A5-14