

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 10657 /A5/ 06.02.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament 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 și JURCOI LUCREȚIA
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: JURCOI GHEORGHE și JURCOI LUCREȚIA
- Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CRAINIC Paul Dorin, pr. nr. 28/2024.

Încadrarea în localitate

Parcelele propuse spre reglementare sunt situate în partea de vest a U.A.T. Municipiul Arad, în intravilan, conform C.F. nr. 357294 – Arad, C.F. nr. 360121 – Arad, C.F. nr. 360122 – Arad, C.F. nr. 334347 – Arad, cu accesul din Calea Aurel Vlaicu.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt proprietăți private, în suprafață totală de 9.700,00 mp, identificate prin:

-C.F. nr. 357294 – Arad – arabil în intravilan, S = 3.000,00 mp, proprietari JURCOI GHEORGHE și JURCOI LUCREȚIA, cu drept de uz și servitute de trecere subterană, de suprafață sau aeriană în favoarea E-DISTRIBUȚIE BANAT S.A.;
-C.F. nr. 360121 – Arad – arabil în intravilan, S = 1.381,00 mp, proprietari JURCOI GHEORGHE și JURCOI LUCREȚIA;
-C.F. nr. 360122 – Arad – arabil în intravilan, S = 1.619,00 mp, proprietari JURCOI GHEORGHE și JURCOI LUCREȚIA;
-C.F. nr. 334347 – Arad – arabil în intravilan, S = 3.700,00 mp, proprietari JURCOI GHEORGHE și JURCOI LUCREȚIA;

Situația existentă

În conformitate cu PUG și RLU aprobat cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/2023, parcela este nereglementată din punct de vedere urbanistic.

Prin Planul Urbanistic Zonal și 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**, se propune reglementarea unei zone servicii, depozitare, comerț, măsurând o suprafață totală de 9.700,00 mp.

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**

ȘI SERVICII ȘI 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.) și 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 și 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.

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 bandă 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.

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 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 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.

Proprietarul/dezvoltatorul zonei servicii, depozitare, comerț, predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul 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.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 764 din 17.05.2024, 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	S.C. Rețele Electrice România S.A.	27465957/05.11.2025	17.05.2027
2	Compania de Apă Arad S.A.	19200/14.08.2025	-
3	Delgaz Grid S.A.	215103041/01.08.2025	16.05.2026
4	Agencia Națională pentru Mediu și Aree Protejate	DJM AR/16347/05.09.2025	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1123126/20.08.2025	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1123127/20.08.2025	-
7	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Biroul Rutier	290922/05.08.2025	05.08.2026
8	O.C.P.I. Arad	P.V. 2115/2025	-
9	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	30325/21.10.2025	21.10.2026
10	A.N.I.F.	168/12.08.2025	-
11	D.S.P. Jud. Arad	409/08.08.2025	-
12	Comisia de Sistematizarea Circulației din Municipiul Arad	74728, 102054/Z1/11.02.2025	-
13	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	82462/Z1/18.09.2025	-
14	Orange Romania S.A. S.C. PROTELCO S.A.	AFO065779/30845/28678/11.08.2025	08.08.2026
15	S.C. CTP S.A. Arad	294/08.09.2025	17.05.2026
16	C.N.C.F. CFR S.A.	3/6/1/3082/25.11.2025 161 – ALG - 2025	17.05.2026
17	TRANSELECTRICA S.A.	10291/11.08.2025	-
18	TRANSGAZ S.A.	ETA nr. 67090/07.08.2025	-
19	STS	19238/28.08.2025	17.05.2026

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 16.12.2025, s-a emis Avizul Tehnic nr. 5/06.02.2026, 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	Semnătura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		05.02.2026

VIZA JURIDICĂ
Liliana Pașcălu