



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 141
din 26 martie 2026

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție:

„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.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 10659/06.02.2026,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 2748/A5/06.02.2026, 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. 10657/A5/06.02.2026 al Arhitectului – Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând proiectul de hotărâre nr. 50/06.02.2026 și documentația de urbanism proiect nr. 28/2024, Văzând Avizul tehnic al Arhitectului – Șef nr. 5/06.02.2026,

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,

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,

Luând în considerare adoptarea hotărârii cu unanimitate de voturi (22 consilieri prezenți din totalul de 23),

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: „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, măsurând o suprafață totală de 9.700,00 mp, conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.3.) și *2* (cu anexele 2.1.- 2.9.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

Anexa 1 – Parte scrisă

- 1.1. Memoriu de prezentare
- 1.2. Regulament local de urbanism
- 1.3. Plan de acțiune

Anexa 2 – Parte desenată

- 2.1. Plan de situație - drumuri
- 2.2. Încadrare în zonă
- 2.3. Situația existentă
- 2.4. Reglementări urbanistice
- 2.5. Reglementări edilitare
- 2.6. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.7. Mobilare urbană
- 2.8. Ilustrare urbanistică
- 2.9. Studiu cvartal

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: Jurcoi Gheorghe și Jurcoi Lucreția;
- 2.2. Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Crainic Paul Dorin, pr. nr. 28/2024;

2.3. 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;

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. 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.;

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. 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;

2.6. 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;

2.7. Proprietarii/dezvoltatorii zonei servicii, depozitare, comerț predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentele 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 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.

Art. 3 Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 2748 din 06.02.2026, 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 beneficiarii Jurcoi Gheorghe și Jurcoi Lucreția și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

Art. 6 Prezenta hotărâre se comunică prin grija Arhitectului-Șef – 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, Lucrărilor Publice și Administrației pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

VERES Attila-Csaba

Contrasemnează pentru legalitate

p.SECRETAR GENERAL

Marius CLIȚAN

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

P R O I E C T
Nr. 50/06.02.2026

Avizat
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

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:

„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.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 10659/06.02.2026,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 2748/A5/06.02.2026, 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. 10657/A5/06.02.2026 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. 5/06.02.2026,

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,

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 Ministerul 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: „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, măsurând o suprafață totală de 9.700,00 mp, conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.3.) și 2 (cu anexele 2.1.- 2.9.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

Anexa 1 – Parte scrisă

- 1.4. Memoriu de prezentare
- 1.5. Regulament local de urbanism
- 1.6. Plan de acțiune

Anexa 2 – Parte desenată

- 2.1. Plan de situație - drumuri
- 2.2. Încadrare în zonă
- 2.3. Situația existentă
- 2.4. Reglementări urbanistice
- 2.5. Reglementări edilitare
- 2.6. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.7. Mobilare urbană
- 2.8. Ilustrare urbanistică
- 2.9. Studiu cvartal

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: JURCOI GHEORGHE și JURCOI LUCREȚIA;

2.2. Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CRAINIC Paul Dorin, pr. nr. 28/2024;

2.3. 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;

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. 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.;

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. 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. 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;

2.7. Proprietarii/dezvoltatorii zonei servicii, depozitare, comerț predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentele 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 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.

Art. 3 Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 2748 din 06.02.2026, 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 beneficiarii JURCOI GHEORGHE și JURCOI LUCREȚIA și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

Art. 6 Prezenta hotărâre se comunică prin grija Arhitectului-Șef – 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, Lucrărilor Publice și Administrației 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:

„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.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 109489 din 09.12.2025, cât și a completărilor solicitate depuse cu nr. 2332/14.01.2026 și nr. 8180/30.01.2026, de către JURCOI GHEORGHE și JURCOI LUCREȚIA;
- raportul de specialitate nr. 10657/A5/06.02.2026 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr. 2748/A5/06.02.2026, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr. 5/06.02.2026 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 764 din 17.05.2024, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

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;

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

-„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, măsurând o suprafață totală de 9.700,00 mp.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

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.**

Principalii indicatori urbanistici sunt:

- 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).

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.) **-„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, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.**

**p. PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazăr Faur**

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. 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 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.

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 emitere 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	Agenția Națională pentru Mediu și Arii 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 Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către JURCOI GHEORGHE și JURCOI LUCREȚIA, cu domiciliul în Mun. ARAD, Spl. Gen. DAVID PRAPORGESCU, Nr. 32, Bl. 37, Ap. 6, Jud. ARAD, înregistrată cu nr. 109489 din 09.12.2025, cât și a completărilor solicitate depuse cu nr. 2332/14.01.2026 și nr. 8180/30.01.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 5 din 06.02.2026

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) 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**
Proprietari/Dezvoltatori: JURCOI GHEORGHE și JURCOI LUCREȚIA
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

Proprietari/Dezvoltatori: JURCOI GHEORGHE și 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 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.

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 suprafata 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 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 emitere 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.

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

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
NR.2748/A5/06.02.2026

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 spații comerciale, servicii, depozitare

Proprietari/ Dezvoltatori: **Jurcoi Gheorghe și Jurcoi Lucreția**

Amplasament- municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu nr.275/C, 275/D, 275/D/1, 275/E parcelele identificate cu CF 357294, CF 360121, CF 360122, CF 334347 Arad

Proiectant general – SC STACONS SRL, arh RUR D.Crainic, proiect nr.28/2024

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. 66505/01.08.2024, respectiv nr.17763/27.02.2025 și completările depuse nr.26525/24.03.2025, 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 **26.03.2025**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **26.03.2025** pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **26.03.2025-04.04.2025** 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 43978/13.05.2025, 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 30.05.2025;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 30.05.2025 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 30.05.2025-13.06.2025 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 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 identificate cu CF 334343, SC SPRINT INVESTEMENT 2000 SRL, 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

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
	Sef serviciu	Arh.Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		15.01.2026

