

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea documentației de urbanism  
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și  
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
**„REALIZARE ZONĂ SERVICII, DEPOZITARE ȘI COMERȚ”**,  
Intravilan, Municipiul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 351955 – Arad,  
Proprietari/Dezvoltatori: Căprar David și Căprar Marta  
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

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

#### **Încadrarea în localitate**

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

#### **Situația juridică a terenului**

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

#### **Situația existentă**

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

#### **Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:**

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

#### **Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:**

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone de servicii, depozitare și comerț.

- **Funcțiuni dominante:**
  - Servicii, depozitare, comerț.
- **Funcțiuni complementare:**
  - Platforme carosabile/parcaje;
  - Amenajări tehnico-edilitare;

- Platformă gospodărească;
  - Zone verzi.
- **Utilizări interzise:**
    - Activități care generează noxe, deseuri, etc.

**Zonificare funcțională:**

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

**Subunități**

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

**Indicatori urbanistici maximi propuși:**

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

**Regimul de înălțime maxim propus:**

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

**Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:**

**Zona edificabilă Z1**

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

**Zona edificabilă Z2 (filigorie, spațiu expunere marfă)**

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

**Spații verzi:**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafața de teren alocată spațiilor verzi va respecta Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 /2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

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

**Parcaje:**

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 5 și conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187 din 28 martie 2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

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

**Circulații și accese:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

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

Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată.

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**Parcelarea:**

Nu sunt propuse operațiuni de parcelare.

**Utilități:** Se vor realiza soluții locale pentru asigurarea utilităților.

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

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea. Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

Dezvoltatorii au obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor branșamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22 lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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

Pe cheltuiala dezvoltatorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone de servicii, depozitare și comerț, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 1382 din 01.09.2025, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

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

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

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că documentația de urbanism întrunește condițiile necesare pentru a fi promovată spre analizare, dezbatere și decizie și poate fi aprobată în ședința Consiliului Local.

Arhitect Șef  
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Elaborat	Consilier	Căpriceană Gabriel		

VIZA JURIDICA  
Liliana Pașcalău