

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Direcția Generală Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către Căprar David și Căprar Marta, cu domiciliul în jud. [REDACTAT] înregistrată cu nr. 37136 din 23.04.2026, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 45763 din 18.05.2026, nr. 51320 din 03.06.2026 și nr. 54017 din 11.06.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 28 din 30.06.2026

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulamentul 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: 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. 45/2025

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.

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

- **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 maximumului 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

ulteriore, 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.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **12.05.2026** se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

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. 1382 din 01.09.2025, emis de Primarul Municipiului Arad.

Arhitect Șef,
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu

Consilier,
Căpriceană Gabriel

PMA-A5-14