

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 27355/A5/25.03.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„ZONĂ REZIDENȚIALĂ, SERVICII ȘI COMERȚ”,
amplasament **extravilanul Municipiului Arad, Județul Arad,**
pe parcela identificată prin **C.F. nr. 336179 – 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. 44/2024.

Încadrarea în localitate

Parcela propusă spre reglementare este situată în partea de nord-vest a U.A.T. Municipiul Arad, în extravilan, conform C.F. nr. 336179 – Arad, cu acces din DJ 709C Arad - Șofronea.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare, în suprafață 49.400,00 mp, este identificată prin: -C.F. nr. 336179 – Arad, teren arabil în extravilan, proprietari CĂPRAR DAVID și CĂPRAR MARTA;

Situația existentă

Conform PUG aprobat, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad Nr. 588/2023, parcela menționată mai sus, este nereglementată din punct de vedere urbanistic.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - **„ZONĂ REZIDENȚIALĂ, SERVICII ȘI COMERȚ”,** amplasament **extravilanul Municipiului Arad, Județul Arad,** pe parcela identificată prin **C.F. nr. 336179 – Arad,** se propune reglementarea unei zone rezidențiale, servicii și comerț, măsurând o suprafață de 49.400,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la Nord** - Drum județean DJ 709C Arad – Iratosu, identificat prin C.F. nr. 333519 – Arad, teren proprietate privată pășune, identificat prin C.F. nr. 338056 – Arad și teren curți - construcții, identificat cu C.F. nr. 338057 - Arad;
- **la Sud** - C.F. nr. 336174 - Arad – drum de exploatare De 1190/2, teren proprietate privată, identificat prin C.F. 336196 – Arad, teren proprietate privată – Mănăstirea Gai, identificat prin C.F. nr. 336233 - Arad;
- **la Est** - teren arabil proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 336183 – Arad;
- **la Vest** - teren arabil proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 336166 – 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 rezidențiale, servicii și comerț.

Funcțiunea dominantă:

Zonă rezidențială, servicii și comerț.

Funcțiuni complementare:

Funcțiuni complementare locuirii – platforme carosabile/parcaje, dotări tehnico-edilitare, sistematizarea verticală a terenului, drumuri, parcaje, alei pietonale, amenajare zone verzi, platforme gospodărești.

Unitățile principale au destinația - unități locuire colectivă, locuire unifamilială, servicii, comerț.

SUBZONE:

Z1, Z2, Z2', Z3 - SUBZONĂ LOCUIRE COLECTIVĂ, SERVICII ȘI COMERȚ

Z4 - SUBZONĂ REZIDENȚIALĂ - LOCUIRE UNIFAMILIALĂ

SUBUNITĂȚI:

Lu - LOCUINȚE UNIFAMILIALE

Lc - LOCUINȚE COLECTIVE

ISco - SERVICII ȘI COMERȚ

Cc - CAROSABIL

P - ZONĂ AMENAJARE PARCARE

SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE

TE - CULOAR TEHNICO-EDILITAR

Pg - PLATFORMĂ GOSPODĂREASCĂ

Utilizări permise cu condiții:

- birouri, dispensare, creșe, sport-întreținere, farmacie, magazin alimentar, saloane înfrumusețare, etc.

Utilizări interzise:

-construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeurilor toxice, industrie poluantă

Interdicții temporare:

- nu este cazul

Indicatori urbanistici maximi propuși:

Z1, Z2, Z2', Z3: zonă locuințe colective și funcțiuni complementare (servicii, comerț):

- POT maxim = 45,00%
- CUT maxim = 2,2

Z4: zonă locuințe individuale și funcțiuni complementare:

- POT maxim = 40,00%
- CUT maxim = 1,2

Regimul de înălțime maxim propus:

Z1, Z2, Z2', Z3: zonă locuințe colective și funcțiuni complementare (servicii, comerț):

- D/S+P+2E+ER, Hmax = 15,00 m

Z4: zonă locuințe individuale și funcțiuni complementare:

- D/S+P+1E, Hmax = 10,00 m

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 36892/31.01.2025, care prevede:

-înălțimea maximă a obiectivelor definite de punctele topo 5-16 de 15,00 m, respectiv cota absolută maximă de 121,77 m (106,77 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +15,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile)

-înălțimea maximă a obiectivului definit de punctele topo 1-4 de 10,00 m, respectiv cota absolută maximă de 116,67 m (106,67 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +10,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel :

Zona pentru locuințe colective, servicii și comerț

Z1 (V) are suprafața de 1918 mp cu accesul din partea de E din străzile propuse în incintă.

Zona edificabilă va avea retragerea de minim 3,00 m față de latura V și pe limita zonei Z1 spre E (drumul propus) sau retras în limita edificabilului.

Față de latura N – limita de proprietate - zona edificabilă va fi la 18,74 m și raportat la Z1 este pe limita subzonei 0,00 m.

Față de latura S distanța zonei edificabile dintre Z1 și Z4 (locuințe unifamiliale) va fi de 15,50 m, (între subzonele Z1 și Z4 vest este spațiu verde compact), iar raportat la Z1 zona edificabilă este pe limita subzonei 0,00 m.

Z2 (central) are suprafața de 2389 mp cu accesul din partea de V și E prin drumuri de legătură din străzile principale propuse în incintă.

Zona edificabilă va avea retragerea de minim 4,00 m față de latura V și E spre străzile din incintă.

Distanța dintre zonele edificabile din Z2' și Z2 este de 12,00 m iar față de Z4 la 23,92 m (în această distanță este drum și spațiu verde compact).

Z2' - (central-nord) are suprafața de 1716 mp cu accesul din partea de V și E prin drumuri de legătură din străzile principale propuse în incintă.

Zona edificabilă va avea retragerea de minim 0,00 m față de latura V a subzonei Z2' și la 4,00 m E spre strada din incintă.

Distanța dintre zonele edificabile din Z2' și Z2 este de 12,00 m și față de limita de proprietate N la minim 20,84 m.

Z3 (E) are suprafața de 2322 mp cu accesul din partea de V din străzile propuse în incintă.

Zona edificabilă va avea retragerea de minim 3,00 m față de latura E și pe limita subzonei Z3 spre V la 0,00 m (drumul propus) sau retras în limita edificabilului.

Față de latura N zona edificabilă va fi la 23,07 m limita incintei și retras cu 13,20 m față de limita subzonei Z3.

Retragerea față de latura S, distanța zonei edificabile dintre Z3 și Z4 (locuințe unifamiliale) va fi de 15,50 m, unde e un spațiu verde compact, loc de parcare și posibilitatea de extindere a drumului spre est.

În afara zonei edificabile din loturi este excepție pentru amenajări tehnico-edilitare sau anexe de tip car-port, pergolă/filigorie, care pot fi amplasate pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat.

Zona pentru locuințe unifamiliale

Se va lotiza terenul cu parcele pentru **Z4** având destinația de locuințe individuale astfel:

Z4 format din 58 loturi dispuse pe 4 rânduri. Loturile au suprafața de 425-427 mp cu dimensiunea de 20,00 m la frontul stradal și adâncime între 21,25-21,35 m.

Zona edificabilă va avea retragerile: minim 5,00 m față de partea posterioară a terenului și minim 3,00 m față de o latură laterală.

Față de latura S spre drumul de exploatare, ultimele parcele vor avea retragerea față de limita de proprietate a incintei de 6,55 m-16,70 m, suprafața destinată spațiului verde și lărgirea drumului de exploatare.

Cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip car-port, pergolă/filigorie, care pot fi amplasate pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat.

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.

Pentru **Z1, Z2, Z2', Z3**: zonă locuințe colective și funcțiuni complementare (servicii, comerț):

- minim 25% din suprafața parcelei pentru locuințe colective;
- minim 15% din suprafața parcelei pentru servicii și comerț.

Pentru **Z4**: zonă locuințe individuale și funcțiuni complementare

- minim 35% din suprafața 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, 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.

Pentru locuințele colective se estimează un număr total de 186 locuri de parcare (7 unități).

Se estimează 26 locuri de parcare pe o unitate, respectiv 9-10 parcări (cca 40%) la subsol/demisol.

Pentru locuințele individuale se vor asigura 1-2 locuri de parcare/lot în funcție de suprafața utilă a construcției, iar în fața casei se va asigura câte 1 loc de parcare pentru vizitatori.

Pentru orice dezvoltare rezidențială nouă, se va suplimenta numărul locurilor de parcare (locuri de parcare cu acces liber), astfel:

- până la 10 unități locative, minim 2 locuri de parcare;
- peste 10 unități locative, se va adăuga un spor de minim 25% pentru vizitatori.

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.

Accesul auto/pietonal la incintă este propus a se realiza din DJ 709C Arad – Șofronea, printr-un sens giratoriu propus. Prospectul stradal nou propus va avea minim 7,00 m lățimea părții carosabile.

Se propun două accesuri și din drumul de exploatare De 1190/2, iar prospectul stradal propus va fi minim 12,00 m, cu partea carosabilă de 7,00 m.

Pe toata lungimea terenului se propun două străzi având prospectul stradal de 13,50 m.

La cele două străzi se propun și două legături de drumuri de 7,00 m în partea de nord și un drum care separă zona de locuințe colective și zona de locuințe individuale.

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:

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren, în vederea realizării de noi construcții. Se permit lucrări de parcelare și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Este permisă parcelarea ulterioară a terenului.

Se va parcela astfel:

Z1 (vest) are suprafața de **1.918 mp** cu accesul din partea de E din străzile propuse în incintă.

Z2 (central) are suprafața de **2.389 mp** cu accesul din partea de V și E prin drumuri de legătură din străzile principale propuse în incintă.

Z2' - (central - nord) are suprafața de **1.716 mp** cu accesul din partea de V și E prin drumuri de legătură din străzile principale propuse în incintă.

Z3 (est) are suprafața de **2.322 mp** cu accesul din partea de V din străzile propuse în incintă.

Se va lotiza terenul cu parcele pentru **Z4** având destinația de locuințe individuale, astfel:

Z4 (24.707mp) format din 58 loturi dispuse pe 4 rânduri. Loturile au o suprafață care variază între 425-427 mp cu dimensiunea de 20,00 m la frontul stradal și adâncime între 21,25 – 21,35 m.

Față de latura S spre drumul de exploatare, ultimele parcele vor avea retragerea față de limita de proprietate a incintei de 6,55 m-16,70 m, suprafața destinată spațiului verde și lărgirea drumului de exploatare.

Subzona carosabil/profil stradal - 12.900 mp.

Spațiile verzi compacte comune – 2.507 mp (sunt 2 spații verzi compacte în partea de Nord spre drumul județean DJ 709C, 3 spații verzi compacte central între Z1, Z2, Z3 și Z4 și spații verzi compacte în partea de sud a zonei Z4 spre drumul de exploatare.

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 dezvoltatorilor.

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 rezidențiale, servicii și comerț, predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona rezidențială, servicii 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 rezidențiale, servicii 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. 887 din 07.06.2024, 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 Romania S.A.	25749887/02.07.2025	07.06.2026
2	Compania de Apă Arad S.A.	28852/01.11.2024	-
3	Agencia Națională pentru Mediu și Aree Protejate	10259/10.06.2025	-
4	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1923597/04.12.2024	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1923596/04.12.2024	-
6	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Biroul Rutier	289752/14.01.2025	14.01.2026
7	O.C.P.I. Arad	P.V. 2947/2024	-
8	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	36892/31.01.2025	31.01.2026
9	D.S.P. Jud. Arad	496/05.11.2024	-
10	Direcția Județeană pentru Cultură Arad	31/U/12.02.2025	-
11	Comisia de Sistematizare a Circulației în Municipiul Arad	46602/Z1/30.05.2025	-
12	Comisia de Eliberare Autorizației de Acces la Drumul Public	51760/Z1/18.06.2025	-
13	ELBA com – Serviciul Iluminat Public Arad	837/SIL/05.11.2025	07.06.2026
14	ANIF	279/23.12.2024	23.12.2026
15	C.J. Arad – Direcția Tehnică Investiții	12671/30.05.2025	07.06.2026
16	M.A.I. – Direcția Generală Logistică	368414/14.11.2024	-
17	S.R.I.	N37094/13.01.2026	-
18	M.A.N. – Statul Major al Apărării	DT/17295/21.11.2024	-
19	M.A.D.R.	519/08.10.2025	-
20	C.J. Arad – Arhitect Șef	32/11.12.2025	07.06.2026
21	Delgaz GRID S.A.	215309359/20.02.2026	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 13.01.2026, s-a emis Avizul Tehnic nr. 16/25.03.2026 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	Semnătura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		24.03.2026

VIZA JURIDICĂ
Liliana Pașcalău