

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 28690 /A5/ 30.03.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

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

„EXTINDERE CLĂDIRE PENTRU

CONSTRUIRE ATELIER VOPSITORIE”,

amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Calea Radnei, nr. 288, Județul Arad,

pe parcela identificată prin C.F. nr. 300700 – Arad,

Proprietar/Dezvoltator: QUARK MOTORS S.R.L. FILIALA ARAD

Proiectant general: TARA PLAN S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: QUARK MOTORS S.R.L. FILIALA ARAD
- Proiectant general: TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 399/2025.

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, Calea Radnei, nr. 288, și este identificată prin C.F. nr. 300700 – Arad.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată C.F. nr. 300700 – Arad, și constituie proprietatea privată a lui QUARK MOTORS S.R.L. FILIALA ARAD, drept de ipotecă PORSCHE LEASING ROMÂNIA IFN S.A., măsurând o suprafață totală de 6.906,00 mp.

Situația existentă

În conformitate cu PUG și RLU aprobat cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/2023, parcela este situată în **U.T.R. nr. 58** – Ist58 – subzonă construcții pentru turism.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent **„EXTINDERE CLĂDIRE PENTRU CONSTRUIRE ATELIER VOPSITORIE”,** amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Calea Radnei, nr. 288, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 300700 – Arad, se propune reglementarea unei zone pentru extinderea unei clădiri în scopul construirii unui atelier de vopsitorie, măsurând o suprafață totală de 6.906,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Teren proprietatea Statului Român, identificat prin nr. top. 2241/662/b/1/1/5/1/1/3/1, respectiv
Calea Radnei, identificată prin C.F. nr. 350389 – Arad;
- **la vest:** Strada Aurel Crișan, identificată prin C.F. nr. 358529 – Arad;
- **la est:** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 304379 – Arad;
- **la sud:** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 344895 – Arad.

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analiza și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone pentru extinderea unei clădiri în scopul construirii unui atelier de vopsitorie.

- **Funcțiunile principale**

- Servicii și comerț.

- **Utilizări permise**

- Constructii pentru servicii - comert, logistică, service auto, clădiri administrative, de prezentare, de paza – maxim 50% din suprafata parcelei, platforme carosabile si pietonale de incintă, parări, inclusiv amenajări tehnico-edilitare, spatii verzi amenajate de incintă, elemente publicitare si de signalistică, împrejurii.

- **Utilizări premise cu condiții**

- Amplasarea clădirilor se va realiza cu respectarea conditiilor impuse de avizatori.

- **Utilizări interzise**

- Constructii pentru activități de productie grea, zootehnice, generatoare de riscuri tehnologice, care prin specificul lor genereaza noxe, fum, miros neadecvat; constructii de învățământ, constructii pentru sport si agrement.

Zonificare funcțională:

IS – zonă servicii/comerț

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 50,00%;
- C.U.T. maxim: 1,00.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E**, cu înălțimea maximă de 15,00 metri, respectiv cota absolută maximă de 126,50 metri (111,50 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +15,00 metri înălțimea maximă pentru zona edificabilă). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. **41457/14.01.2026**.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- Față de limita nordică: o retragere de minim 12,00 metri;
- Față de limita sudică: o retragere de minim 3,00 metri în dreptul extinderii propuse pe amplasament, retragere generată de echipamentele necesare fluxului tehnologic propus în clădire si partial la minim 10 metri în zona unde nu se propune extinderea clădirii existente. Retragera de minim 3 metri față de limita de proprietate va reprezenta maxim 50% din latura sudica a limitei de constructibilitate;
- Față de limita vestică: o retragere de minim 12,00 metri;
- Față de limita estică: o retragere de minim 3,00 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. 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.

Se va asigura o suprafață minima de spațiu verde raportată la suprafața terenului de minim 15% (minim 1.036 mp).

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.

Propunerea respectă cerintele stabilite prin HCLM Arad nr.187/2024 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Nu se vor autoriza construcții cu funcțiuni care necesită locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietății private.

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 în incinta reglementată, atât auto, cât și pietonal, se va face din terenul identificat prin C.F. 647 aflat în proprietatea Statului Român, accesul având o latime de maxim 7,00 metri. Accesul existent își va păstra poziția și dimensiunea actuală.

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:

Prin prezenta documentație nu se propun operațiuni de parcelare a incintei propuse spre reglementare.

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 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.

Dezvoltatorul 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.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 1374 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.	Compania de Apă Arad S.A.	30437/13.01.2026	-
2.	Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare Arad	311/17.12.2025	-
3.	Agenția Națională pentru Mediu și Arii Protejate	71/08.01.2026	-
4.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1123785/16.12.2025	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1123786/16.12.2025	-
6.	M.A.I. - Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Biroul Rutier	291081/20.11.2025	20.11.2026
7.	O.C.P.I. Arad	P.V. 3200/2025	-
8.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	41457/14.01.2026	14.01.2027
9.	D.S.P. Jud. Arad	715/17.12.2025	-
10.	Compania de Transport Public Arad	319/19.12.2025	01.09.2027
11.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	4110/Z1/26.02.2025	-
12.	Acord Porsche Leasing	27.01.2026	-
13.	Comisia de Sistematizare a Circulației	4107/1/Z1/02.02.2026	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de **03.03.2026**, s-a emis Avizul Tehnic nr. 17 / 30.03.2026 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	Director Executiv	arh. Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	Căpriceană Gabriel		

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău