

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Direcția Generală Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către PROMOȚII ȘI CONSTRUCȚII MOȚ S.R.L., cu sediul în jud. Arad, Municipiul Arad, strada Avrig, nr. 25-29, etaj 4, ap. 14, înregistrată cu nr. 40877 din 05.05.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 21 din 23.06.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Ansamblu locuințe colective și spații comerciale/
prestări servicii cu amenajările aferente”,
Intravilan, Municipiul Arad, b-dul General Dragalina, nr. 11,
respectiv strada Dacilor, nr. 6
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 347982, 347983 – Arad,
Proprietar/Dezvoltator: PROMOȚII ȘI CONSTRUCȚII MOȚ S.R.L.
Proiectant general: TARA PLAN S.R.L.

Proprietar/dezvoltator: PROMOȚII ȘI CONSTRUCȚII MOȚ S.R.L.

Proiectant: TARA PLAN S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Andreea-Elena TUȚU, pr. nr. 334/2024

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F.-urile nr. 344348 – Arad, respectiv nr. 307185 – Arad și nr. 302371 – Arad;
- **la vest:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F.-urile nr. 304191 – Arad, respectiv nr. 304189 – Arad și nr. 304187 - Arad;
- **la est:** Strada Dacilor, identificată prin C.F. nr. 355514 - Arad;
- **la sud:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F.-urile nr. 302265 – Arad, respectiv nr. 314042 – Arad și nr. 350922 - Arad.

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

- **Funcțiunile dominante:**
 - Locuire colectivă, comerț, servicii.
- **Utilizări permise:**
 - Locuințe colective cu regim de înălțime maxim S+P+3E+1Er (corp A și B);
 - Servicii la parterul corpului de clădire A- locuințe colective: comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, care nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, mic comerț, etc.);
 - Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, mobilier urban, bănci, pergole, foișoare, împrejmuiri;
 - Amenajări și echipamente tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor servi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;

- Platforme de depozitare selectivă a gunoierului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu.
- **Utilizări permise cu condiții:**
 - Amplasarea clădirilor se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de avizatori și a asigurării locurilor de parcare necesare în limitele proprietății conform prevederilor prezentei documentații.
 - Se admit unități de locuit la parterul imobilului (corp A) dacă sunt amplasate înspre curțile private (spre vest și/sau sud), și nu înspre str. Dacilor.
 - Se admit la parterul imobilului de locuințe colective (corp A) doar funcțiunile de servicii/comerciale care îndeplinesc următoarele condiții:
 - ca acestea să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 24:00.
 - amplasarea se va face în corpul A (amplasat pe latura estică a incintei/str. Dacilor);
 - amplasarea acestora să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul parcelelor ce sunt destinate exclusiv rezidenților.
 - Activitățile de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit cu următoarele condiții:
 - să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
 - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp;
 - să implice maximum 5 persoane;
 - să aibă acces public limitat (ocazional);
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - activitatea să se desfășoare numai în interiorul locuinței.
- **Utilizări interzise:**
 - Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la articolele precedente;
 - Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită (OMS 119/2014, art. 5, alin. 6).

Zonificare funcțională:

- **Lc** – zonă locuințe colective cu spații de servicii/comert la parterul imobilului A;
- **Lc - C** – accesuri carosabile și pietonale;
- **Lc – SV1** – spații verzi de incintă - amenajate peste nivelul subsolului;
- **Lc - SV2** – spații verzi de incintă amenajate la sol (tip deep green);

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 35,00%;
- C.U.T. maxim: 1,70.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+3E+1Er**, cu înălțimea maximă de 18,00 metri, respectiv cota absolută maximă de 128,8 metri (110,8 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 18,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 10749/22.05.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Corp A

- Față de limita nordică: se va amplasa la min. 0 m față de limita de proprietate, cu obligația să se genereze percepția de continuitate a frontului stradal;
- Față de limita sudică: o retragere de minim 3 metri;
- Față de limita estică: pe limita de proprietate, respectiv o retragere de 3,00 metri pentru etajul retras;
- Față de limita vestică: o retragere de minim 39,50, respectiv minim 43 metri;

Corp B

- Față de limita nordică: o retragere de minim 10 metri;
- Față de limita sudică: o retragere de minim 3 metri;
- Față de limita estică: o retragere de minim 3 metri, respectiv o retragere cu minim 3 metri față de nivelurile curente;
- Față de limita vestică: o retragere de minim 5 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 25% din suprafața totală a terenului propus spre reglementare.

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.

Pentru maximum de 27 unități individuale, în incintă vor fi amenajate 28 de locuri de parcare, astfel:

- Vor fi asigurate în interiorul incintei reglementate, la nivelul subsolului min. 1 loc de parcare/apartament, rezultând un număr de 26 locuri de parcare alocate apartamentelor propuse.
- Pentru zona de servicii, necesarul de parcaje va fi prevăzut conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare/spațiu servicii-birou.

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.

Se vor asigura 2 accesuri carosabile din str. Dacilor și din b-dul Gen. Ion Dragalina, cu 2 sensuri – intrare și ieșire. Incinta se va accesa din str. Dacilor, prin intermediul unui racord carosabil între carosabil și proprietate, cu o lățime de max. 3,5 m și din b-dul Gen. Ion Dragalina prin intermediul accesului existent, iar apoi prin intermediul terenurilor cu CF nr. 348032 Arad și CF nr. 304191 Arad. Lățimea zonei carosabile existente între incinta propusă și B-dul Gen. Ion Dragalina este de 5,00 ml. Se vor asigura 2 accesuri pietonale din trotuarul existent în cadrul str. Dacilor și din b-dul Gen. Ioan Dragalina.

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 normativul tehnic 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. 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:

Se permite păstrarea formei și dimensiunilor parcelelor actuale, sau unificarea celor 2 parcele având CF nr. 347982 Arad și CF nr. 347983 Arad, rezultând o parcelă nouă în suprafața totală de 1.669 mp.

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 de locuințe colective, spații comerciale și servicii predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona de locuințe colective, spații comerciale și servicii, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

Pe cheltuiala investitorului 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 locuințe colective, spații comerciale și servicii, 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 13.05.2025 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 (1[^]3), 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. 1366 din 28.08.2023, emis de Primarul Municipiului Arad.

**Arhitect Șef,
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu**

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbătei

Consilier,
Căpriceană Gabriel