

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Direcția Generală Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către NAGY IOAN

59661 din 01.07.2025, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 68204 din 28.07.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 31 din 12.08.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Dezvoltare zonă rezidenţială – locuinţe individuale”,
Extravilan, Municipiul Arad, strada Agronomului, F.N.,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 365856 – Arad,
Proprietar/Dezvoltator: NAGY IOAN
Proiectant general: TATA ARCHITECTS S.R.L.

Proprietar/dezvoltator: NAGY IOAN

Proiectant: TATA ARCHITECTS S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: TATA ARCHITECTS S.R.L., specialist cu drept de semnătură
RUR, arh. Andreea-Elena TUȚU, pr. nr. 122/2024

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Canalul CN 2906, teren reglementat printr-o documentație urbanistică, aprobată prin HCLM 333 din 27 noiembrie 2014 – P.U.Z. și R.L.U. “Zona logistica – depozitare, servicii și amenajările aferente”- extravilanul Municipiului Arad, acces rutier din DN 69 km 44+650;
- **la vest:** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 365857 – Arad – arabil – teren viran;
- **la est:** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 304652 – Arad – arabil – teren viran, respective teren reglementat printr-o documentație urbanistică, aprobată prin HCLM 337 din 27 iunie 2025 – P.U.Z. și R.L.U. - „PARC LOGISTIC - SPAȚII PENTRU SERVICII, ACTIVITĂȚI CONEXE ȘI DEPOZITARE”, intravilan/extravilan Municipiul Arad;
- **la sud:** Strada Agronomului, identificată prin C.F. nr. 360771 – Arad.

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

- **Funcțiunile dominante:**

- Locuire individuală.

- **Utilizări admise:**

- **Li** – subzona locuințe individuale izolate, cuplate și/sau înșiruite:

Locuințe individuale de tip izolat, cuplat și/sau înșiruit cu regim redus de înălțime și funcțiunile complementare acestora: împrejmuiri, garaj/carport, anexe gospodărești (bucătării de vară, filigorii, terase acoperite, magazie depozitare unelte grădina, garaje, carporturi, sere, piscine), spații verzi în proporție de min. 35% din suprafața parcelei (cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad), accesuri carosabile și pietonale pe parcela, parcaje (cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 187/28.03.2024 a Consiliului Local al Mun. Arad), dotări tehnico-edilitare.

- **Ls** – zona locuințe individuale cu funcțiuni admise servicii/comert:

Locuinte individuale de tip izolat, cuplat si/sau insiruit cu regim redus de inaltime si functiunile complementare acestora: imprejmui, garaj/carport, anexe gospodaresti (bucatarii de vara, filigorii, terase acoperite, magazie depozitare unelte gradina, garaje, carporturi, sere, piscine), spatii verzi in proportie de min. 35% din suprafata parcelei (pentru constructii de locuinte), respectiv 15% din suprafata parcelei (pentru constructii de servicii/comert) (cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad), accesuri carosabile si pietonale pe parcela, parcaje (cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 187/28.03.2024 a Consiliului Local al Mun. Arad), dotari tehnico-edilitare.

- CC – zonă căi de comunicație:

Strazile propuse cu dotarile aferente (strada S1, S2 si S3): parte carosabila, trotuare, sisteme de colectare si evacuare ape pluviale, retea pentru iluminat public, retea pentru energia electrica, retea pentru apa si canalizare, retea gaze naturale (dupa caz), bransamente, toate prevazute in varianta de amplasare subterana, parcuri publice, spatiu verde de aliniament, accesuri auto si pietonale pe proprietate.

- SV – zonă spații verzi amenajate:

Spatii verzi compacte cu destinatie publica: scuar (spatiu verde, cu suprafata mai mica de un hectar), gradina publica (teren cultivat cu flori, copaci si arbusti ornamentali care este folosit pentru agrement si recreere).

- **Utilizări permise cu condiții:**

- Li – subzona locuinte individuale izolate, cuplate si/sau insiruite:

Constructii si instalatii tehnico-edilitare necesare zonei, cu conditia ca studiul de impact sa demonstreze ca nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona rezidentiala sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole.

- Ls – zona locuinte individuale cu functiuni admise servicii/comert:

Functiuni complementare zonei rezidentiale servicii/comert precum magazin alimentar, birouri/cabine profesii liberale (contabilitate, design, arhitectura, notariat, stomatologie etc.), salon coafura si altele similare, cu conditia sa nu produca disconfort zonei rezidentiale si asigurarii locurilor de parcare conform anexei nr. 5 la R.G.U. si conform HCLM Arad nr. 187/2024.

- CC – zonă căi de comunicație:

Pe spatiul verde de aliniament este admisa exclusiv amenajarea accesului carosabil cu o latime maxima de 3,50 m si care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal. Spatiul verde de aliniament nu poate fi transformat in locuri de parcare sau platforma pavata/betonata pe intreaga latime a frontului stradal cu exceptia situatiilor deosebite care servesc interesului public, când utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre primari, conform legii.

- SV – zonă spații verzi amenajate:

Se pot amplasa pe spatiul verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna, spatii pentru intretinere cu obligatia ca suprafata cumulata a acestor obiective sa nu depaseasca 10% din suprafata totala a spatiului verde conform Legii 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, instalatii/constructii tehnico-edilitare si dotari tehnico-edilitare (de ex. post de transformare, statie SRM, statie de pompare, etc).

- **Utilizări interzise:**

- Li – subzona locuinte individuale izolate, cuplate si/sau insiruite:

Constructii pentru activitati industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor genereaza trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat; functiuni generatoare de poluare si riscuri tehnologice; orice fel de activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau care pot incomoda functionarea acesteia. In cazul parcelelor Li43-> Li56, nu se vor amplasa constructii de locuinte si anexe aferente la mai putin de 15 m fata de limita estica a incintei (limita cu parcele cu functiune servicii/comert).

- Ls – zona locuinte individuale cu functiuni admise servicii/comert:

Constructii pentru activitati industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor genereaza trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat; functiuni generatoare de poluare si riscuri tehnologice; orice fel de activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau care pot incomoda functionarea acesteia.

- CC – zonă căi de comunicație:
Orice alte utilizari.
- SV – zonă spații verzi amenajate:
 - Este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi compacte propuse prin prezenta documentație; este interzisă transformarea spațiilor verzi compacte în locuri de parcare.

Zonificare funcțională:

- **Li** – subzona locuințe individuale izolate, cuplate și/sau înșiruite;
- **Ls** – zona locuințe individuale cu funcțiuni admise servicii/comert;
- **CC** – zonă căi de comunicație;
- **SV** – zonă spații verzi amenajate.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 1,20.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S/D+P+1E**, cu înălțimea maximă de 12,00 metri, respectiv cota absolută maximă de 135,70 metri (123,70 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 28448/10.12.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Regimul de aliniere față de frontul stradal (strazile S1 și S2 și S3 propuse):

Construcțiile de locuințe și alte clădiri cu funcțiuni admise vor fi amplasate cu o retragere de maxim 5,00 m de la frontul stradal.

Regimul de aliniere față de limita posterioară de proprietate:

Construcțiile de locuințe și alte clădiri cu funcțiuni admise vor fi amplasate:

- retrase cu min. 15,00 m de la limita posterioară (pentru parcelele vecine pe latura estică cu alte funcțiuni decât cea de locuire (Li43 → Li56);
- retrase cu min. 6,00 m de la limita posterioară (pentru restul parcelelor cu funcțiune rezidențială);
- retrase cu min. 6,00 m de la limita posterioară (pentru Parcela Ls4);
- pentru parcela Ls1 – este admisă amplasarea construcțiilor la 0 m față de limita vestică de proprietate a incintei propuse spre reglementare, doar în cazul în care pe această parcelă se realizează construcții pentru servicii/comert și se continuă dezvoltarea incintei la vest de amplasament și acest teren se va unifica cu o posibilă parcelă alăturată. Dacă pentru această parcelă destinația va fi cea de locuire, retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6 m;

Pentru parcelele Ls2 și Ls3 – este admisă amplasarea construcțiilor la 0 m față de limitele posterioare doar în cazul în care pe cele 2 parcele se unifică, indiferent de destinația construcțiilor propuse, rezidențial sau servicii/comert, rezultând o singură parcelă, cu accese de pe cele 2 străzi nou propuse.

Amplasarea construcțiilor tip anexe gospodărești este admisă în afara zonei de constructibilitate, la min. 0,00 m față de limita posterioară a parcelelor, cu respectarea prevederilor Codului Civil și cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea la cornișă/atic de +3,00 m și înălțimea la coama de +5,50 m față de cota terenului sistematizat iar regimul de înălțime să fie max. Parter.

Față de limitele laterale de proprietate:

Construcțiile de locuințe și alte clădiri cu funcțiuni admise vor fi amplasate:

- în sistem izolat - conform prevederilor Codului Civil față de o latură, însă față de cealaltă limită laterală se va asigura obligatoriu o retragere de min. 2,00 m.
- în sistem cuplat – la min. 0 cm față de limita de proprietate comună a celor două locuințe și la min. 2,00 m față de cealaltă limită laterală de proprietate pentru fiecare casă.

- în sistem înșiruit – la min. 0 cm fata de limita de proprietate comuna a mai multor locuinte si minim conform prevederilor Codului Civil fata de limita laterala de proprietate pentru prima si ultima casa din rând. Se admite o înșiruire de maxim 8 locuinte.
- Construcțiile de pe parcelele Ls1, Ls2, Ls3 si Ls4 vor fi retrase min. 3 m fata de latura nordica de proprietate a acestora.
- Construcțiile de pe parcelele Li1, Li15, Li 29 si Li43 vor fi retrase min. 3 m fata de latura sudica de proprietate a acestora.

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.

Suprafata minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent după cum urmează:

- zonă verde amenajată compact cu destinație publică – min. 1.000 mp;
- spații verzi de aliniament – între partea exterioara a carosabilului și cea a trotuarelor – aprox. 1.867 mp;
- spații verzi de incintă aferente parcelelor pentru locuințe – min. 35% din suprafața totală a parcelei;
- spații verzi de incintă aferente parcelelor pentru servicii/comert – min. 15% din suprafața totală a parcelei;

La limita comuna (limita estica) cu imobilul reprezentat de CF nr. 304652 Arad, se va realiza o perdea verde de protectie, compusa din arbori sau gard viu, cu inaltime minim 2,00 m. Aceasta se va amplasa la min. 0,60 m fata de limita estica de proprietate, în interiorul proprietatii generate de parcelele de locuit. (pentru Parcelele Li43-> Li56).

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.

Se vor asigura cel puțin 1 loc de parcare pe parcelele aferente locuintelor cu suprafata utila a constructiei pana la 120 mp, respectiv min. 2 locuri de parcare pe parcelele aferente locuintelor cu suprafata utila a constructiei peste 120 mp.

Daca se inglobeaza functiuni complementare zonei rezidentiale servicii/comert precum precum magazin alimentar, birouri/cabinete profesii liberale (contabilitate, design, arhitectura, notariat, stomatologie etc.), salon coafura si altele similare, care nu produc disconfort zonei rezidentiale, se vor asigura locuri de parcare conform anexei nr. 5 la R.G.U. si HCLM Arad nr. 187/2024.

Conform HCLM Arad nr. 187/2024, se va asigura un spor de de minim 25% din numarul de unitati locative, dedicat vizitatorilor. Astfel, se vor realiza 15 locuri de parcare publice pe strazile S1 si S2, realizate inierbat, amplasate paralel cu carosabilul.

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.

Accesele la parcele, atât pietonale cât și auto, se vor realiza din strada Agronomului, care este poziționată la sud față de amplasamentul propus spre reglementare, prin trei străzi de incintă, acestea urmând să fie cedate domeniului public.

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. 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 documentatie se propun urmatoarele parcele noi:

- Minim 3 parcele cu destinatia Cai de comunicatie terestra, incluzand circulatii carosabile si pietonale, parcuri publice, spatii verzi de aliniament, zona tehnico-edilitara (strazile S1, S2 si S3);
- Minim 3 parcele cu destinatia Zona verde amenajata compacta, in suprafata totala de min. 1.000 mp (Parcelele V1, V2 si V3);
- Maxim 4 parcele cu destinatie rezidentiala – locuinte individuale cu regim mic de inaltime, cu functiuni admise: constructii cu functiuni complementare zonei rezidențiale servicii/comert (alimentara de cartier, birouri/cabinete profesii liberale, contabilitate, design, arhitectură, notariat, stomatologie etc.), salon coafură și altele similare, care nu produc disconfort zonei rezidențiale) (Subzona Ls - Parcelele Ls1, Ls2, Ls3 si Ls4);

Aproximativ 56 parcele cu destinatie rezidentiala – locuinte individuale cu regim mic de inaltime (Subzona Li - Parcelele Li1 -> Li56).

Utilități: Se vor realiza bransamente 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/bransarea 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 bransamentelor 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 rezidențiale cu locuințe individuale predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona rezidențială cu locuințe individuale, 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 rezidențiale cu locuințe individuale, 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 15.07.2025 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. 567 din 10.04.2024, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbătei

Consilier,
Căpriceană Gabriel