

ROMÂNIA  
Județul Arad  
Primăria Municipiului Arad  
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către S.C. CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L., cu adresa în Jud. Arad, Loc. Pecica, str. 602, înregistrată cu nr. 56672 din 27.06.2024, cât și a completărilor solicitate depuse prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 66706/01.08.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ**  
**Nr. 39 din 02.09.2024**  
pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și  
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE -  
IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”,  
Municipiul Arad, intravilan,  
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 314458 – Arad, C.F. nr. 314554 - Arad  
Proprietar/Dezvoltator: S.C. CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L.,  
Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L.

**Proprietari/Dezvoltatori:** S.C. CLAIRE IMMOBILIARE S.R.L.;

**Proiectant:** S.C. TARA PLAN S.R.L.;

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TUȚU Andreea, pr. nr. 312/2023

**Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:**

**Nord** - teren arabil proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 314253 - Arad;

**Vest** – Autostrada A1 Timișoara – Nădlac, între km 539+941 și 540+000, identificată prin C.F. nr. 341122 – Arad;

**Est** – Strada Nicolae Iorga, identificată prin C.F. nr. 355962 - Arad;

**Sud** – terenuri proprietate privată, identificate prin C.F. nr. 364321 – Arad, C.F. nr. 364330, 364329, 364328, 364327, 364326, 364325, 364324, 364323 - Arad, care fac parte din P.U.Z. și R.L.U. aferent aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr. 201 din 30 martie 2023 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent: „Ansamblu rezidențial - locuințe individuale - cuplate și/sau înșiruite cu amenajările aferente”, Municipiul Arad, str. Nicolae Iorga, nr. 45-47, pe parcelele identificate prin extrasul C.F. nr. 344758 și 344759 – Arad.

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

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, măsurând o suprafață totală de 9.327,00 mp.

**Zonă funcțională principală (dominantă):**

**L – zonă rezidențială cu regim mic de înaltime, cu următoarele subzone functionale:**

- **Li-iz - zonă rezidențială – locuințe individuale amplasate izolat cu regim redus de înălțime (Parcela 3);**
- **Li-iz,cupl,ins - zonă rezidențială – locuințe individuale amplasate izolat, cuplat și/sau înșiruit cu regim redus de înălțime (Parcela 4 ->11);**

**Subzone funcționale complementare:**

**C – zonă căi de comunicație terestră (Parcela nr. 1)**

**SV – zonă spații verzi amenajate compact (Parcela nr. 2)**

**L – zonă rezidențială cu regim mic de înălțime, cu următoarele subzone funcționale:**

- **Li-iz - zonă rezidențială – locuințe individuale amplasate izolat cu regim redus de înălțime (Parcela 3);**

Utilizări permise: locuințe individuale de tip izolat, maxim 2 construcții cu funcțiune locuință pe parcelă, cu regim redus de înălțime și funcțiunile complementare acestora: împrejmuiri, anexe gospodărești (bucătării de vară, filigorii, terase acoperite, magazie depozitare unelte gradină, sere, piscine) în regim de înălțime maxim P, spații verzi în proporție de minim 35% din suprafața parcelei, accese carosabile și pietonale pe parcelă, parcaje, dotări tehnico-edilitare;

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 documentatiei;

Utilizări interzise: construcții pentru activități industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor generează trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat; funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice; orice fel de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acesteia.

- **Li-iz,cupl,ins - zona rezidențială – locuințe individuale amplasate izolat, cuplat și/sau înșiruit cu regim redus de înălțime (Parcela 4 ->11):**

Utilizări permise: locuințe individuale de tip izolat cuplat și/sau înșiruit, maxim 1 construcție cu funcțiune locuință pe parcelă, cu regim redus de înălțime și funcțiunile complementare acestora: împrejmuiri, anexe gospodărești (bucătării de vară, filigorii, terase acoperite, magazie depozitare unelte gradină, sere, piscine) în regim de înălțime maxim P, spații verzi în proporție de minim 35% din suprafața parcelei, accese carosabile și pietonale pe parcelă, parcaje, dotări tehnico-edilitare;

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 documentatiei;

Utilizări interzise: construcții pentru activități industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor generează trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat; funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice; orice fel de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acesteia.

**C – zona căi de comunicație terestră (Parcela nr. 1):**

Utilizări permise: parte carosabilă, trotuare, sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare, bransamente, toate prevăzute în varianta de amplasare subterană, spații verzi de aliniament, locuri de parcare, zone verzi amenajate, zona de joacă, accese auto și pietonale pe proprietate, alte echipamente în vederea încadrării în normele de mediu, sănătate a populației și siguranța la incendiu;

Utilizări permise cu condiții: amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare se va realiza astfel încât să nu fie obstrucționat accesul pentru intervenția mașinilor de pompieri.

Pe spațiul verde de aliniament este admisă amenajarea accesului carosabil la parcelele cu destinație rezidențială, cu o lățime maximă de 3,50 m, care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal, și a unui loc de parcare pentru fiecare parcelă cu destinație rezidențială.

Utilizări interzise: orice alte utilizări.

### **SV – zona spații verzi amenajate (Parcela nr. 2):**

Utilizări permise: spații verzi compacte, loc de joacă amenajat;

Utilizări permise cu condiții: se pot amplasa pe spațiul verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde conform Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană; elemente de signalistică publicitară și iluminat de incintă amplasate pe stâlpi;

Utilizări interzise: este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi compacte propuse prin documentație.

#### **Indicatori urbanistici maximi propuși:**

##### **-Zona rezidențială:**

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

#### **Regimul de înălțime maxim propus:**

##### **-Zona rezidențială:**

- Regim de înălțime maxim S/D+P+1E;
- Hmax coamă: 12,00 m;
- Hmax cornișă/atic: 9,00 m;
- Pentru anexe gospodărești: maxim P, cu Hmax coamă: 5,50 m și Hmax cornișă/atic: 3,00 m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 16860/31.07.2024.

#### **Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:**

##### **Pentru parcela nr. 3 (Parcela cu funcțiune locuința individuală de tip izolat):**

-Retragerea față de frontul stradal – str. Nicolae Iorga: clădirile vor fi retrase **minim 9,40 m**, retragere generată de zona de protecție a liniei electrice LEA 110 kV.

-Retragerea față de limitele laterale :

- retragerea față de limita nordică: **minim 3,00 m.**
- retragerea față de limita sudică: **minim 1,00 m.**

-Retragerea față de limita posterioară: **minim 20,00 m.**

**Pentru parcelele 4-11 (Parcele cu funcțiune locuință individuală de tip izolat, cuplat și/sau înșiruit):**

-Retragerea față de frontul stradal (drum de incintă privat – Parcela 1): clădirile rezidențiale vor fi retrase **minim 1,00 m** și **maxim 6,00 m** de la frontul stradal;

-Retragerea față de limitele laterale:

- pentru locuințe izolate - conform prevederilor Codului Civil față de o latură, însă față de cealaltă limită laterală se va asigura obligatoriu o retragere de **minim 2,00 m.**

- pentru locuințe cuplate – se permite amplasarea construcției la limita de proprietate comună a celor două locuințe, doar pe una dintre laturi, și la **minim 2,00 m** față de cealaltă limită laterală de proprietate pentru fiecare casă.

- pentru locuințe înșiruite – la **0,00 m** față de limita de proprietate comună a mai multor locuințe și la **minim 2,00 m** față de limita laterală de proprietate pentru prima și ultima casă din rând. Se admite o înșiruire de maxim 8 locuințe.

-Retragerea față de limita posterioară: clădirile vor fi retrase **minim 10,00 m.**

Se vor respecta zonele de siguranță și de protecție impuse de:

- **Autostrada A1** – conf. OG 43/1997, art. 47, nu se vor amplasa construcții la o distanță mai mică de 50 m de la marginea părții carosabile. Se vor respecta condițiile impuse de zona de siguranță și de protecție a autostrăzii A1;
- **Linia electrică aeriană – înaltă tensiune** – se vor respecta condițiile impuse de zona de siguranță și de protecție a LEA 110 kV – 18,5 m din axul LEA.

**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.

Se va asigura zona verde amenajată compactă (**Parcela nr. 2**) în suprafață de **minim 714 mp**, amenajată pe latura vestică a incintei reglementate.

Se va asigura zona verde amenajată de incintă în proporție de **minim 35%** din suprafața fiecărei parcele de locuințe, conf. H.C.L.M. Arad nr. 572/2022, art. 19. (**Li-iz – Parcela 3 și Li-iz,cupl,ins – Parcelele 4->11**).

**Total general spațiu verde amenajat în incinta reglementată: 40,62% din suprafața totală.**

**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 și conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad Nr. 187 din 28 martie 2024.

Se va asigura în interiorul limitei de proprietate a fiecărui imobil cu funcțiunea de locuire 1 loc de parcare/unitate locativă (**Li-iz,cupl,ins – Parcelele 4->11**).

Pe parcela aferentă drumului de incintă se vor realiza 8 locuri de parcare (reprezentând 1 loc de parcare suplimentar pentru fiecare parcelă de locuit).

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

Se va asigura în interiorul limitei de proprietate a Parcele nr. 3 a min. 2 locuri de parcare (**Li-iz – Parcela 3**).

#### **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.

Amplasamentul este accesibil din Strada Nicolae Iorga, aflată la est de amplasamentul reglementat.

Se propune lărgirea profilului stradal al drumului reglementat anterior prin P.U.Z. și R.L.U. aferent aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr. 201 din 30 martie 2023 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent: „Ansamblu rezidențial - locuințe individuale - cuplate și/sau înșiruite cu amenajările aferente”, Municipiul Arad, str. Nicolae Iorga, nr. 45-47, pe parcelele identificate prin extrasul C.F. nr. 344758 și 344759 – Arad, până la o lățime de 13,00 m, cu următoarea configurație:

- Trotuar, lățime 1,10 m – reglementat prin P.U.Z. și R.L.U. aferent aprobat cu H.C.L.M. Arad nr. 201/30.03.2023;
- Parcări înierbate/zona verde de aliniament (acolo unde nu sunt realizate parcări înierbate), lățime de 2,40 m – reglementat prin P.U.Z. și R.L.U. aferent aprobat cu H.C.L.M. Arad nr. 201/30.03.2023;
- Carosabil, lățime 6,00 m – reglementat prin P.U.Z. și R.L.U. aferent aprobat cu H.C.L.M. Arad nr. 201/30.03.2023;
- Lărgire carosabil reglementat prin P.U.Z. și R.L.U. aferent aprobat cu H.C.L.M. Arad nr. 201/30.03.2023 cu 1 m – propus, rezultând 7,00 m de parte carosabilă;
- Zona verde de aliniament, lățime 1,40 m – propus;
- Trotuar, lățime 1,10 m – propus.

#### **Pentru parcela rezidențială nou propusă (Parcela nr. 3):**

Se admit 2 accese carosabile, 1 acces din str. Nicolae Iorga și 1 acces din strada privată Ioan Bogdan.

Accesul carosabil și pietonal principal se va realiza din str. Nicolae Iorga, va avea o lățime de maxim 3,50 ml și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Se permite realizarea unui acces auto și pietonal secundar, din drumul de incintă aflat la sud de parcela nr. 3, cu o lățime maximă de 3,50 ml cu posibilitate de a fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

#### **Pentru parcelele nou propuse cu destinație rezidențială (Parcelele nr. 4->11):**

Se admite un singur acces carosabil pentru fiecare parcelă rezidențială propusă, cu lățimea de maxim 3,50 ml, care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal al străzii private Ioan Bogdan.

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:**

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.

- (1) Prin documentatie se propun următoarele parcele noi:
  - **Minim 1 parcelă** cu destinația **Căi de comunicație terestră**, incluzând circulații carosabile și pietonale, parcări, spații verzi de aliniament reprezentând terenul aferent lărgirii străzii Ioan Bogdan;
  - **Minim 1 parcelă cu destinația Zonă verde amenajată compactă (amplasată în zona de protecție a autostrăzii A1), în suprafață de min. 714 mp (Parcela 2);**
  - **Maxim 1 parcelă** cu destinație de **locuințe individuale amplasate izolat (Li-iz - Parcela 3);**
  - **Maxim 8 parcele** cu destinație de **locuințe individuale amplasate izolat, cuplat și/sau înșiruit (Li-iz,cupl,ins - Parcelele 4->11).**
- (2) Parcelele cu destinație de locuințe individuale, izolate, cuplate și/sau înșiruite se pot realiza cu respectarea cumulată a următoarelor condiții:
  - Pentru **Subzona Li-iz – Parcela 3** :
    - **Parcela nr. 3** va avea un front de minim 27 ml (la str. Nicolae Iorga);
    - **Parcela nr. 3** va avea suprafața **minimă de 4.500 mp.**
  - Pentru **Subzona Li-iz,cupl,ins – Parcelele 4->11:**
    - front stradal de min. 9 m pentru locuințele înșiruite;
    - front stradal de min. 12 m pentru prima și ultima casă dintr-un șir de locuințe înșiruite;
    - Suprafața minimă a parcelelor cu destinație rezidențială nou propuse va fi de minim 240 mp pentru parcelele de locuințe înșiruite și de minim 320 mp pentru parcelele de locuințe izolate și cuplate, respectiv prima și ultima parcelă din șirul de locuințe înșiruite;
    - Lățimea frontului stradal al parcelelor cu destinația de locuințe individuale va fi mai mic sau cel mult egal cu adâncimea acestora;
    - Adâncimea parcelelor nu se va modifica, conform plansei 02 A\_Reglementări urbanistice - Zonificare.
- (3) Este obligatorie realizarea parcelei cu destinația Căi de comunicație terestră – drum de incintă;
- (4) Este obligatorie realizarea parcelei cu destinația Zonă verde amenajată compact, în suprafață de minim 714,00 mp;
- (5) Se permit modificări ale dimensiunilor parcelelor cu destinație rezidențială cu condiția respectării reglementărilor documentației de urbanism;
- (6) Autorizarea executării parcelărilor, în baza regulamentului, este permisă numai dacă pentru fiecare lot rezultat este posibilă aplicarea reglementărilor în conformitate cu documentatia.

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

Pe cheltuiala investitorilor 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 zonei rezidențiale, 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 04.07.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este 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<sup>3</sup>), actualizată) și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

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. 1443 din 19.09.2023, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,  
arh. Ioana Bărbăței

Consilier,  
ing. Laurențiu Florescu