

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Direcția Generală Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către TARA PLAN S.R.L., cu sediul în jud. Arad, Mun. Arad, strada Tudor Vladimirescu, nr. 15/A, înregistrată cu nr. 101276 din 11.11.2025, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 105092 din 24.11.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 50 din 04.12.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

**„CONSTRUIRE LOCUINŢE COLECTIVE CU SPAŢII COMERCIALE,
PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJĂRILE AFERENTE”,**

amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Bulevardul Ştefan Augustin Doinaş, nr. 16, Județul Arad,

pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 341673, 341674 – Arad,
Proprietari: PROKAI ILDIKO-MARIA, URSACHI DANIELA-FLORINA,
URSACHI CLAUDIU ŞTEFAN, TARA PLAN S.R.L.

Dezvoltator: TARA PLAN S.R.L.

Proiectant general: TARA PLAN S.R.L.

Proprietari: PROKAI ILDIKO-MARIA, URSACHI DANIELA-FLORINA, URSACHI CLAUDIU ŞTEFAN, TARA PLAN S.R.L.

Dezvoltator: TARA PLAN 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. TUȚU Andreea, pr. nr. 400/2024.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 300352 – Arad – B-dul A. Doinaş, nr. 18;
- **la vest:** Bulevardul Augustin Doinaş, identificat prin C.F. nr. 351175 – Arad;
- **la est:** Terenuri proprietăți private identificate prin C.F. nr. 346156 – Arad, strada T. Vladimirescu – nr. 15/A, respectiv C.F. nr. 311986 – Arad, strada T. Vladimirescu – nr. 13;
- **la sud:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 312743 – Arad – B-dul A. Doinaş, nr. 14/B, respectiv C.F. nr. 302472 – Arad – B-dul A. Doinaş, nr. 14/A şi C.F. nr. 302477 – Arad – B-dul A. Doinaş, nr. 14.

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

- **Funcțiunea principală**

Funcțiunea dominantă este cea de locuire colectivă cu funcțiuni complementare la parter: servicii şi comerț.

- **Utilizări permise**

- Locuinte colective cu regim de inaltime maxim S+P+3E (zona functionala Z1) si constructii anexe de tip anexa/filigorii maxim Parter (Zona functionala Z2), pana la un numar maxim de 13 unitati locative;
- Servicii la parterul corpului de cladire C1 (zona functionala Z1): 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.), minim 1 unitate individuala;
- Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, constructii anexe de tip carport/copertine auto, garaje (Zona functionala 3), parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, mobilier urban, bănci, pergole, foișoare, împrejmuiri;
- Amenajari si echipamente tehnico-edilitare de productie 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 selectiva a gunoiului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu.

- **Utilizări premise cu condiții**

- Amplasarea cladirilor se va realiza cu respectarea conditiilor impuse de avizatori si a asigurarii locurilor de parcare necesare in limitele proprietatii conform prevederilor documentatiei de urbanism.
- Se admit doar functiunile de servicii/comerciale la parterul imobilului de locuinte colective (corp A) care indeplinesc urmatoarele conditii:
 - ca acestea sa nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 24:00.
- 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**

- 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:

Funcțiune dominantă:

Lc – zonă locuințe colective cu functiuni complementare

Subunități funcționale:

Lc-c – constructii

Lc-C – accesuri carosabile si pietonale

Lc-SV– spatii verzi de incinta amenajate

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40%,00, din care:
 - POT maxim 35,00% propus pentru constructii cu functiune locuinte colective de tip condominiu si servicii/comert
 - POT maxim 5,00% propus pentru constructii cu functiune carport/copertine auto, garaj, filigorii.;
- C.U.T. maxim: 1,60.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus pentru Z1 este **S+P+3E**, cu înălțimea maximă de 18,00 metri la coamă și alinierea streasinei fatadei principale propuse la streasina uneia din cladirile direct învecinate la limita nordica sau sudica a amplasamentului, cu înălțimea maximă de 14 metri, respectiv pentru Z2, regimul maxim de înălțime este **P**, cu înălțimea maximă la coamă de 7,00 metri, iar pentru Z3, regimul maxim de înălțime este **P**, cu înălțimea maximă la coamă de 5,00. Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 28271/23.09.2025.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- **Față de frontul stradal** – Corpul de cladire C1 va pastra aliniamentul actual la frontul stradal al B-dului St. A. Doinas.
- **Fata de limitele laterale de proprietate (limita sudica si nordica):** Corpul de cladire C1 isi va pastra alipirea la cele 2 calcane ale constructiilor invecinate existente la nord si la sud de incinta propusa spre reglementare.

Corpul de cladire C2 sau constructii noi propuse pe amplasament in zona de construibilitate se vor amplasa alipite la unul din cele 2 calcane ale constructiilor invecinate existente la nord sau sud de amplasament.

Constructiile anexe (copertine, umbrare, garaje, filigorii) se pot amplasa alipit de limitele laterale de proprietate sau cu retragere, in conformitate cu prevederile Codului Civil.

Corpul de cladire C3 isi va pastra pozitia și suprafața actuală, dar se prevede si posibilitate de a fi demolat.

- **Fata de limita posterioara de proprietate (estica):** Corpurile de cladire C1, C2 si eventuale constructii propuse sau extinderi ale constructiilor existente se vor amplasa cu o retragere de min. 29,50 m fata de limita posterioara de proprietate.

Constructiile anexe (copertine, umbrare, garaje, filigorii) se pot amplasa cu o retragere de min. 15,50 m fata de limita posterioara de proprietate.

Corpul de cladire C3 isi va pastra pozitia actuala sau poate fi demolat. Acestuia nu i se aplica retragere obligatorie fata de limita posterioara deoarece acesta asa este in situatia existenta amplasat.

Se permite amplasarea in afara zonei de construibilitate a constructiilor si amenajarilor tehnico-edilitare, a locurilor de joacă pentru copii, a mobilierului urban, bănci, pergole, foișoare si a imprejmuirilor incintei propuse spre reglementare.

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.

Se va asigura o suprafata minima de spatiu verde raportata la suprafata terenului de minim 25%.

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 fiecare unitate individuala cu functiune rezidentiala se propune amenajarea a min. 1 loc de parcare in incinta, conform prevederilor PUZ CP aprobat prin HCLM Arad nr.201/2014.

Pentru spatiul comercial/prestari servicii, se vor asigura locuri de parcare conf. Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, dar nu mai puțin de 2 locuri/spatiu comercial/servicii.

Se estimeaza amenajarea unui numar de aprox. 15 locuri de parcare in incinta reglementata, realizate pe sol, cu posibilitate de realizare carport, garaj, copertina auto sau umbrar pentru protectia solara.

Necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

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.

Accesul în incinta reglementată, atât auto, cât și pietonal, se va face din B-dul Ștefan Augustin Doinaș, accesul având o latime de maxim 3,50 metri. Aceasta poate fi modernizat sau repositionat, functie de solutia la faza DTAC.

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:

Nu este propusă parcelarea ulterioară a terenului.

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 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 funcțiuni complementare predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona rezidențială cu funcțiuni complementare, 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 funcțiuni complementare, 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 **13.11.2025** 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 (1³), 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. 1802 din 06.11.2024, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbătei

Consilier,
Căpriceană Gabriel