

ROMÂNIA  
Județul Arad  
Primăria Municipiului Arad  
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L., cu sediul în jud. Arad, mun. Arad, Str. Anton Pann, Nr. 61-63, înregistrată cu nr. 96096 din 24.11.2023, respectiv completările înregistrate cu nr. 103788 din 21.12.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### **AVIZ**

#### **Nr. 13 din 14.03.2024**

pentru Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și  
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, DOTĂRI ȘI SERVICII”,  
Municipiul Arad, intravilan,  
pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 345797 – Arad, 345798 – Arad,  
Proprietar/Dezvoltator: PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.  
Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.

**Proprietar/Dezvoltator:** PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.;

**Proiectant general:** S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.;

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** proiectant general S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.,  
specialist cu drept de semnătură RUR, arh. arh. TIRON Andrei, pr. nr. 79/2022.

#### **Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:**

- **la nord:** teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 302257 – Arad – documentație de urbanism P.U.Z. și R.L.U. aferent: „Construire bază sportivă tip 1, sală de sport, creșe, unități de învățământ și servicii” aprobată prin HCLM nr. 91/2024;
- **la sud:** teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 353476 – Arad – documentație de urbanism în curs de elaborare „Zonă Sud Cartier Subcetate”;
- **la vest:** terenuri proprietăți private, identificate prin C.F.-urile nr. 305766 – Arad, respectiv C.F. nr. 353478 – Arad - documentație de urbanism în curs de elaborare „Zonă Sud Cartier Subcetate”;
- **la est:** strada Pompei.

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

- **Funcțiune dominantă:**
  - **Z1: Zonă servicii și dotări complementare**
    - Servicii și dotări complementare.
  
  - **Z2: Zonă rezidențială - locuințe colective**
    - Locuire colectivă
  
  - **Z3: zonă rezidențială – locuințe colective**
    - Locuire colectivă
  
- **Funcțiuni complementare:**
  - **Z1: Zonă servicii și dotări complementare**
    - funcțiuni de agrement și sport;
    - echipare tehnico-edilitară;

- zone verzi amenajate.
- **Z2: Zonă rezidențială - locuințe colective**
  - funcțiuni de agrement și sport;
  - echipare tehnico-edilitară;
  - zone verzi amenajate.
- **Z3: zonă rezidențială – locuințe colective**
  - funcțiuni de agrement și sport;
  - echipare tehnico-edilitară;
  - zone verzi amenajate.
- **Utilizări permise cu condiții:**
  - **Z1: Zonă servicii și dotări complementare**
    - stații de carburanți.
  - **Z2: Zonă rezidențială - locuințe colective**
    - Sedii de societăți
  - **Z3: zonă rezidențială – locuințe colective**
    - Sedii de societăți
- **Utilizări interzise:**
  - **Z1: Zonă servicii și dotări complementare**
    - Construcții ce acomodează activități de tip industrial poluante (producție pentru construcții, depozitarea de produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
    - Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
    - Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
    - Funcțiuni de depozitare deșeuri, materiale refolosibile;
    - Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
    - Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
    - Clădiri de locuit permanente, în afara celor de serviciu;
    - Activități industriale sau alte tipuri de activități cu caracter poluant care generează noxe, vibrații, poluare fonică, poluare olfactivă, fum;
    - Construcții de locuințe colective;
    - Locuințe individuale.
  - **Z2: Zonă rezidențială - locuințe colective**
    - Construcții ce acomodează activități de tip industrial poluante (producție pentru construcții, depozitarea de produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
    - Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
    - Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
    - Funcțiuni de depozitare deșeuri, materiale refolosibile;
    - Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
    - Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
    - Activități industriale sau alte tipuri de activități cu caracter poluant care generează noxe, vibrații, poluare fonică, poluare olfactivă, fum;
    - Servicii de tip industrial, producție poluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
    - Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
    - Funcțiuni de depozitare deșeuri;

- Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
- Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119/2014.

○ **Z3: zonă rezidențială – locuințe colective**

- Construcții ce acomodează activități de tip industrial poluante (producție pentru construcții, depozitarea de produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
- Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
- Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
- Funcțiuni de depozitare deșeurilor, materiale refolosibile;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități industriale sau alte tipuri de activități cu caracter poluant care generează noxe, vibrații, poluare fonică, poluare olfactivă, fum;
- Servicii de tip industrial, producție poluantă ( industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
- Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
- Funcțiuni de depozitare deșeurilor;
- Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
- Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119/2014.

**Zonificare funcțională:**

- **Z1** - Zonă servicii și dotări complementare;
- **Z2** – Zonă rezidențială - locuințe colective;
- **Z3** – Zonă rezidențială - locuințe colective;
- **SV** - Subzonă spațiu verde;
- **TE** – Subzonă tehnico-edilitară;
- **CC** - Subzonă căi de comunicație.

**Indicatori urbanistici maximi propuși:**

- **Z1: Zonă servicii și dotări complementare**
  - P.O.T. maxim: 40,00%;
  - C.U.T. maxim: 1,60.
- **Z2: Zonă rezidențială - locuințe colective**
  - P.O.T. maxim: 35,00%;
  - C.U.T. maxim: 2,80.
- **Z3: zonă rezidențială – locuințe colective**
  - P.O.T. maxim: 35,00%;
  - C.U.T. maxim: 1,40.

**Regimul de înălțime maxim propus:**

- **Z1: Zonă servicii și dotări complementare**
  - Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+3E**, cu înălțimea maximă de 16,00 m.
- **Z2: Zonă rezidențială - locuințe colective**
  - Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+7E**, cu înălțimea maximă de 30,00 m.
- **Z3: zonă rezidențială – locuințe colective**
  - Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+3E**, cu înălțimea maximă de 16,00 m.

Înălțimile maxime aprobate respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 11634/10.10.2023, cota absolută maximă de 138,51 m (108,51 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 30 m înălțimea maximă a construcțiilor).

## **Retrageri ale maximului edificabil:**

### **○ Z1 - Zonă servicii și dotări complementare**

#### **Parcela nr. 1:**

- La 0m față de limita din Sud-Vest
- La minim 10 m față de limita din Nord-Vest
- La 5m față de limita din Nord-Est
- La 5m față de limita din Est

#### **Parcela nr. 2:**

- La 0m față de limita din Nord-Est
- La minim 10 m față de limita din Nord-Vest
- La 5m față de limita din Est
- La 5m față de limita din Sud-Vest și Sud

### **○ Z2 – Zonă rezidențială - locuințe colective**

#### **Parcela nr. 3:**

- La 0m față de limita din Nord-Vest
- La 3m față de limita din Sud-Est
- La minim 10m față de limita din Nord-Est
- La minim 5m față de limita din Sud-Vest

#### **Parcela nr. 4:**

- La 0m față de limita din Nord-Vest
- La 3m față de limita din Sud-Est
- La minim 10m față de limita din Sud-Vest
- La 5m față de limita din Nord-Est

#### **Parcela nr. 5:**

- La 0m față de limita din Nord-Vest
- La 0m față de limita din Sud-Est
- La minim 10m față de limita din Sud-Vest
- La 5m față de limita din Nord-Est

#### **Parcela nr. 6:**

- La 0m față de limita din Nord-Vest
- La 0m față de limita din Sud-Est
- La minim 10m față de limita din Nord-Est
- La 5m față de limita din Sud-Vest

#### **Parcela nr. 11:**

- La 5m față de limita din Vest
- La 3m față de limita din Sud-Vest
- La minim 10m față de limita din Sud-Est
- La 5m față de limita din Nord-Est

#### **Parcela nr. 12:**

- La 3m față de limita din Nord-Vest
- La minim 10m față de limita din Sud-Vest
- La 0m față de limita din Sud-Est
- La 5m față de limita din Nord-Est

**Parcela nr. 13:**

- La 0m față de limita din Nord-Vest
- La 0m față de limita din Sud-Est
- La minim 10m față de limita din Sud-Vest
- La 5m față de limita din Nord-Est

**Parcela nr. 14:**

- La 0m față de limita din Nord-Vest
- La 3m față de limita din Sud
- La minim 10m față de limita din Sud-Vest
- La 5m față de limita din Est și Nord-Est

**Parcela nr. 15:**

- La 0m față de limita din Nord
- La 3m față de limita din Sud
- La minim 10m față de limita din Est
- La 5m față de limita din Vest

**Parcela nr. 16:**

- La 0m față de limita din Sud
- La 3m față de limita din Nord-Est
- La minim 10m față de limita din Est
- La 5m față de limita din Vest

**Parcela nr. 17:**

- La 3m față de Sud
- La minim 10m de Est
- La 5m față de limita din Nord
- La 5m față de limita din Vest
- 

- **Z3 – Zonă rezidențială - locuințe colective**

**Parcela nr. 7:**

- La 0m față de limita din Nord-Vest
- La 0m față de limita din Sud-Est
- La minim 10m față de limita din Nord-Est
- La 5m față de limita din Sud-Vest

**Parcela nr. 8:**

- La 0m față de limita din Nord-Vest
- La 0m față de limita din Sud-Est
- La minim 10m față de limita din Sud-Vest
- La 5m față de limita din Nord-Est

**Parcela nr. 9:**

- La 14m față de limita din Nord-Vest
- La 0m față de limita din Sud-Est
- La minim 10m față de limita din Sud-Vest
- La 5m față de limita din Nord-Est

**Parcela nr.10:**

- La 5m față de limita din Nord-Vest
- La 0m față de limita din Sud-Est
- La minim 10m față de limita din Nord-Est
- La 5m față de limita din Sud-Vest

### **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 Municipal Arad nr. 572 /2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, pentru fiecare funcțiune în parte.

### **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, Anexa 5.

Accesele pe parcelele noi propuse se vor face din drumurile propuse din subzona CC. Pentru zonele Z2 și Z3 se vor propune câte 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă (apartament). Locurile de parcare pot fi atât supraterane cât și subterane. Parcările trebuie să respecte normativele în vigoare și OMS 119/2014, pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

### **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 pe amplasament se va face din Strada Pompei. 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 cheltuielile 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 executare a construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Pentru zonele rezidențiale, locuințe colective, Z2 și Z3, compuse din parcele 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 și 17, divizarea în vederea autorizării executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

- a) front la strada de minimum 12 m
- b) suprafața minimă a parcelei de 400 mp;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile de mai sus. Construcțiile noi propuse se vor încadra în zona de implantare reprezentată în planșa U03 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE.

Zona de servicii și dotări complementare - Z1, compusa din parcele nr. 1 și nr. 2, se poate unifica pentru realizarea unei singure parcele mari, care este considerată construibilă, iar construcția se va putea încadra în zona de implantare reprezentată în planșa U03 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE.

**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 cheltuielile 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 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 și funcțiuni complementare, dotări și servicii predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona industrială nepoluantă, producție, servicii, depozitare și logistică, 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 zone rezidențiale și funcțiuni complementare, dotări 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 28.11.2023 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. 1112 din 22.06.2022, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,  
arh. Ioana Bărbăței

Consilier,  
Gabriel Căpriceană