

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Direcția Generală Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către S.C. ASTRA VAGOANE CĂLĂTORI S.A., cu sediul în jud. Arad, Mun. Arad, strada Petru Rareș, nr. 1-3, înregistrată cu nr. 50096 din 29.05.2026, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 58159 din 24.06.2026, și 64820 din 14.07.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 33 din 22.07.2026

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„CONSTRUIRE ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”,
amplasament în intravilanul Municipiului Arad,
strada I.R. Șirianu și strada M Kogălniceanu, nr. 23 și 28, Județul Arad,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 301955 – Arad,
Proprietar/Dezvoltator: S.C. ASTRA VAGOANE CĂLĂTORI S.A.
Proiectant general: TECTONICS ART S.R.L.

Proprietar/Dezvoltator: S.C. ASTRA VAGOANE CĂLĂTORI S.A.

Proiectant: TECTONICS ART S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: TECTONICS ART S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. NICORICI-CALANCE Marius, pr. nr. 608/2024

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Strada Ion Rusu Șirianu, identificată prin C.F. nr. 356352 – Arad, respectiv teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 342122 – Arad;
- **la vest:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F.-urile 310103 – Arad, nr. 308218 – Arad, nr. 348073 – Arad, nr. 315450 – Arad, nr. 301758 – Arad, nr. 315441 – Arad, nr. 315435 – Arad, respectiv nr. 357078 - Arad;
- **la est:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F.-urile nr. 342122 – Arad, nr. 311571 – Arad, nr. 313809 – Arad, nr. 326773 – Arad, nr. 331441 – Arad, nr. 310757 – Arad, nr. 310709 – Arad, nr. 311248 – Arad, respectiv nr. 301293 – Arad;
- **la sud:** Strada Mihail Kogălniceanu, identificată prin C.F. nr. 351155 – Arad.

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

- **Funcțiunile principale**
 - Locuire individuală, servicii.
- **Funcțiuni complementare admise**
 - **Locuire individuală - Li**
 - Spații pentru servicii publice și terțiare, complementare locuirii;
 - Spații verzi, plantații de protecție;
 - Căi de comunicație;

- Zonă pentru echipamente tehnico–edilitare;
 - Se vor respecta suprafețele minimale ale spațiilor de locuit în conformitate cu Anexa 1-Exigente minimale pentru locuințe, din Legea Locuinței nr. 114/1996 actualizată.
 - **Funcțiuni complementare locuirii și servicii – DsL**
 - Spații pentru servicii publice și terțiare, complementare locuirii;
 - Spații verzi, plantații de protecție;
 - Căi de comunicație;
 - Echipare tehnico–edilitară;
 - Se vor respecta suprafețele minimale ale spațiilor de locuit în conformitate cu Anexa 1-Exigente minimale pentru locuințe, din Legea Locuinței nr. 114/1996 actualizată.
 - **Spații verzi și plantate - Zv**
 - Accese pietonale.
 - **Căi de comunicații rutiere și amenajările aferente - Cc**
 - Plantații de protecție;
 - Rețele și instalații tehnico-edilitare.
-
- **Utilizări permise**
 - **Locuire individuală - Li**
 - Locuințe individuale, izolate, cuplate sau insiruite cu maximum 1 unitate locativă;
 - Funcțiuni complementare locuirii: birouri /spații pentru activități libere pentru max.5 angajați;
 - Se vor respecta suprafețele minimale ale spațiilor de locuit în conformitate cu Anexa Exigente minimale pentru locuințe, din Legea Locuinței nr. 114/1996 actualizată.
 - **Funcțiuni complementare locuirii și servicii – DsL**
 - Realizarea construcțiilor de spații pentru servicii complementare locuirii, amplasate, de regulă, la parterul imobilelor:
 - Spații private de învățământ prescolar și școlar primar (after school, locuri de joacă);
 - Spații medicale : centru de medicină de familie; cabinete medicale individuale , laboratoare individuale de tehnică dentară;
 - Spații pentru cultură (galerii de artă, ateliere de creație, studiouri fotografice, mediateca);
 - Spații pentru birouri (avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare etc);
 - Spații pentru sport și întreținere corporală (sali de fitness, frizerie,coafor, cosmetica ,masaj , sauna)
 - Spații pentru servicii nepoluante manufacturiere: reparații radio-TV, servicii IT, ateliere individuale de: croitorie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie ,reparații încălțăminte, curățătorie haine;
 - Spații pentru comerț cu produse alimentare și nealimentare cu suprafața construită de max.300 mp, farmacii, librării, frizerii, studiouri foto, case de schimb valutar etc.
 - **Spații verzi și plantate - Zv**
 - Trotuare, alei pietonale;
 - Spații pentru agrement și recreere (instalații de joacă, pergolă, mobilier urban);
 - Plantații de protecție;
 - Realizarea lucrărilor specifice pentru amenajarea și întreținerea zonelor verzi;
 - Amplasarea panourilor publicitare și a semnelor de circulație;
 - Amplasarea echipamentelor tehnico – edilitare ce deservește zona;
 - **Căi de comunicații rutiere și amenajările aferente – Cc**
 - Cai de comunicație rutieră: stazi categoria a IV-a;
 - Parcaje publice;
 - Realizarea lucrărilor rutiere pentru strazi, parcaje, accesuri și drumuri de deservire;
 - Amenajarea de plantații de protecție/aliniament;

- Amplasarea echipamentelor tehnico – edilitare ce deservesc zona;
 - Amplasarea de mobilier urban si echipamente stradale.
- **Utilizări permise cu condiții**
 - **Locuire individuală - Li**
 - Nu este cazul
 - **Funcțiuni complementare locuirii și servicii – DsL**
 - Autorizarea constructiilor in zona de siguranta a retelelor edilitare este permisa doar cu avizul administratorului de retea si in conditiile tehnice prevazute de acesta;
 - Solutia urbanistica propusa este prevazuta a se realiza etapizat, functie de ritmul popularii zonei, precum si de bugetul comunitatii proprietarilor de teren vizand posibilitatea de finantare a dotarilor de echipare tehnico-edilitara, caracteristice zonei de locuit conform planului de actiune;
 - Se recomanda corelarea construirii imobilelor cu executarea lucrarilor publice edilitare si de drumuri.
 - **Spații verzi și plantate - Zv**
 - Pe spatiu verde se pot amplasa: alei pietonale, cu conditia respectarii prevederilor legale;
 - Autorizarea constructiilor in zona de siguranta a retelelor edilitare este permisa doar cu avizul administratorului de retea si in conditiile tehnice prevazute de acesta.
 - **Căi de comunicații rutiere și amenajările aferente - Cc**
 - Realizarea lucrarilor, amenajarilor si reabilitarilor in zona drumului public este permisa cu avizul administratorului de drum;
 - Autorizarea constructiilor in zona de siguranta a retelelor edilitare este permisa doar cu avizul administratorului de retea si in conditiile tehnice prevazute de acesta.
- **Utilizări interzise**
 - **Locuire individuală - Li**
 - Este interzisa amplasarea unitatilor cu caracter de productie, unitati pentru prestari servicii poluante, depozite en gros, anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor, ferme agrozootehnice, depozite de deseuri, panouri mari publicitare pe cladiri, depozitare de materiale refolosibile si de substante chimice periculoase de tip Seveso cat si orice constructii ce adapostesc activitati care poate genera zgomot, trafic greu si noxe;
 - Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau cele de pe parcelele adiacente.
 - **Funcțiuni complementare locuirii și servicii – DsL**
 - Este interzisa amplasarea unitatilor cu caracter de productie, unitati pentru prestari servicii poluante, depozite en gros, anexe gospodaresti pentru cresterea animalelor, ferme agrozootehnice, depozite de deseuri, panouri mari publicitare pe cladiri, depozitare de materiale refolosibile si de substante chimice periculoase de tip Seveso cat si orice constructii ce adapostesc activitati care poate genera zgomot, trafic greu si noxe;
 - Sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau cele de pe parcelele adiacente.
 - **Spații verzi și plantate - Zv**
 - Este interzisa realizarea de lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile de pe parcelele adiacente;
 - Realizarea imprejmuirilor;
 - Parcarea autovehiculelor;
 - Construirea oricaror obiective altele decat cele menționate ca utilizari premise;
 - Folosirea spatiilor verzi ca locuri de depozitare a deseurilor; deseurile menajere se vor depozita in spatii special prevazute pentru fiecare lot.

- **Căi de comunicații rutiere și amenajările aferente - Cc**
- Se interzice opturarea vizibilității indicatoarelor rutiere prin amplasarea construcțiilor, instalațiilor, a panourilor publicitare sau a plantațiilor;
Sunt interzise lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările de pe parcelele adiacente.

Zonificare funcțională:

Li – zonă rezidențială pentru locuințe individuale;

DsL – subzonă dotări și servicii la parter cu locuire la etajele superioare;

Cc – căi de comunicație;

Zv – zonă spații verzi.

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+P+1E+M**, cu înălțimea maximă de 10,00 metri, respectiv cota absolută maximă de 118,7 metri (108,7 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10 metri înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. **16180/20.08.2025**.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

UTR 1

- Față de frontul stradal: o retragere de minim 2,00 metri;
- Față de limita posterioară: o retragere de minim 5,00 metri, dar nu mai puțin de H/2 a construcțiilor principale. Anexele gospodărești pot depăși zona edificabilă prevăzută în planșa U03, acestea se vor amplasa la minim 2.00 metri sau cu calcan față de limitele laterale și posterioară cu respectarea Codului Civil. Înălțimea maximă nu va depăși h=3.00 metri;
- Față de limitele laterale: clădirile principale se vor amplasa un perimetrul delimitat ca și zona edificabilă a construcțiilor definit în planșa U03 Reglementări urbanistice – zonificare, cu respectarea prevederilor Codului Civil față de limitele laterale.

UTR 2

- Față de frontul stradal: o retragere de minim 3,00 metri;
- Față de limita posterioară: o retragere de minim 6,00 metri, dar nu mai puțin de H/2 a construcțiilor principale. Anexele gospodărești pot depăși zona edificabilă prevăzută în planșa U03, acestea se vor amplasa la minim 2.00 metri sau cu calcan față de limitele laterale și posterioară cu respectarea Codului Civil. Înălțimea maximă nu va depăși h=3.00 metri;
- Față de limitele laterale: clădirile principale se vor amplasa un perimetrul delimitat ca și zona edificabilă a construcțiilor definit în planșa U03 Reglementări urbanistice – zonificare, cu respectarea prevederilor Codului Civil față de limitele laterale.

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 o suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului de minim 35%.

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 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

În interiorul incintei reglementate vor fi asigurate locuri de parcare (minim 1 loc de parcare/parcelă). Totodată, se va asigura un număr de trei locuri de parcare pentru vizitatori.

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 strada Mihail Kogălniceanu, aflată în partea de sud a terenului propus spre reglementare, accesul având o latime de maxim 5,66 metri.

Se va realiza un drum de incintă, cu sens unic, pe direcția S-N, dinspre strada Mihail Kogălniceanu înspre strada I.R. Șirianu.

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.

Parcelarea:

Terenul va fi parcelat în 15 parcele astfel: o parcelă pentru drum și parcaje; o parcelă pentru funcțiuni complementare; cinci parcele pentru locuințe cuplate/izolate; cinci parcele pentru locuințe insiruite; respectiv trei parcele pentru zone verzi/scururi.

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 dezvoltatorului privat.

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.

Dezvoltatorul 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.

Dezvoltatorul zonei rezidențiale și funcțiuni complementare predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona rezidențială și 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 dezvoltatorului 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, 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 **11.06.2026** 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. 1400 din 30.08.2024, emis de Primarul Municipiului Arad.

Arhitect Șef,
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu

Director Executiv,
arh. Ioana Gligor

Consilier,
Căpriceană Gabriel