

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către MUREŞAN CĂLIN-SEBASTIAN, MUREŞAN LAURA, MUREŞAN IOAN-CRISTIAN, MUREŞAN ANA-LILIANA, S.C. FREE STYLER S.R.L., S.C COMPANIA TOMA S.R.L., cu adresa în
..., înregistrată cu nr. 62829 din 09.07.2025, cât şi a completărilor solicitate depuse cu adresele nr. 69833/01.08.2025, nr. 72536/11.08.2025, nr. 81249/08.09.2025 şi nr. 86100/24.09.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 42 din 30.09.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE:
COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL”,
Intravilan/Extravilan Municipiul Arad, pe parcelele intravilan identificate prin C.F. nr. 357379, 357369, 306291, 352526, 352527, 352972, 352004 – Arad, si extravilan identificate prin C.F. nr. 352261, 356477, 356476, 356466, 356465, 325366 – Arad,
Proprietari/Dezvoltatori: MUREŞAN CĂLIN-SEBASTIAN, MUREŞAN LAURA, MUREŞAN IOAN-CRISTIAN, MUREŞAN ANA-LILIANA,
S.C. FREE STYLER S.R.L., S.C COMPANIA TOMA S.R.L..
Proiectant general: S.C. SIMPLU CADD S.R.L.

Proprietari/Dezvoltatori: MUREŞAN CĂLIN-SEBASTIAN, MUREŞAN LAURA, MUREŞAN IOAN-CRISTIAN, MUREŞAN ANA-LILIANA, S.C. FREE STYLER S.R.L., S.C COMPANIA TOMA S.R.L.

Proiectant: S.C. SIMPLU CADD S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. SIMPLU CADD S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe SECULICI, pr. nr. 06/2025

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord** terenuri arabile în intravilan/extravilan;
- **la est** terenuri arabile în intravilan/extravilan, curţi construcţii şi reţele electrice de înaltă tensiune LEA 110 Kv;
- **la sud** PUZ şi RLU aferent „Zonă pentru comerţ: Construire magazin materiale de construcţii cu amenajări aferente, signalistică şi mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese şi amenajare racord cu strada Şiriei” aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr.482 din 16.11.2020, respectiv H.C.L.M. Arad nr. 511 din 18 decembrie 2020 privind modificarea art. 3 din Hotărârea nr. 482/2020 a Consiliului Local al Municipiului Arad privind aprobarea documentaţiei de urbanism Plan Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism aferent "Zonă pentru comerţ: Construire magazin materiale de construcţii cu amenajări aferente, signalistică şi mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese şi amenajare racord cu strada Şiriei" Amplasament: intravilanul şi extravilanul municipiului Arad, generat de

imobilele: 352525, 352493, 306274, 322857, 306265, 330829, 352971, 352528, 352207, 352190, 352208, 352292, 304295, 303470, 352258, 342710, 345415, 354254, 302652, 332467, 354107, 341237, 306283, 300008, 352251, 352194, 303484, 352304, 354268, 341236, 302653, 352262, 352492, 354109, municipiul Arad, județul Arad;

- **la vest** Șoseaua de Centură și Strada Șiriei.

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 unei zone cu funcțiuni mixte ce va include spații pentru comerț, servicii, birouri, spații pentru depozitare și cazare în regim hotelier. Ansamblul va fi organizat și operat în regim de incintă, administrată ca un ansamblu unitar, având o infrastructura tehnico-edilitară proprie, cu administrare unitară, astfel încât să asigure o funcționare integrată și eficientă a tuturor funcțiunilor mixte propuse.

Funcțiunile dominante: zonă mixtă - comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel.

SZM1 – SUBZONĂ COMERȚ, PRESTĂRI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE ȘI HOTEL

Funcțiunile complementare sunt:

- 1). Căi de comunicații
- 2). Spații verzi amenajate, de aliniament și compacte
- 3). Platforme, circulații auto și pietonale în incintă, parări
- 4). Construcții și instalații tehnico-edilitare, și platforme gospodărești necesare incintei studiate.

SZM 1a - HOTEL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni pentru SZM1a:

A. HOTEL SI CAZARE:

- Unități de cazare (hoteluri, moteluri)
- Agenții de turism

B. FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:

Comerț:

- Comerț cu amănuntul al produselor alimentare și nealimentare
- Comerț cu materiale de construcții
- Comerț en-gros de produse alimentare și nealimentare, inclusiv tip supermarket
- Comerț specializat:
 - Zone de expunere și comercializare produse
 - Produse artisanale
 - Showroom-uri și reprezentanțe de brand
- Spații pentru ateliere și servicii profesionale (autoturisme, instalații, utilaje, piese mecanice, electronice, mobilier)
- Alimentație publică:
 - Restaurante, fast-food, pizzerii, cofetării
 - Baruri, vinoteci
- Construcții temporare pentru comerț și alimentație publică

Prestări servicii:

- Servicii publice administrative și private

- Servicii profesionale și manufacturiere
- Servicii auto:
 - Stație distribuție carburanți
 - Service auto și autocamioane
 - Spălătorie auto
 - Magazin piese de schimb
 - Încărcare electrică autoturisme
- Servicii logistice și de distribuție
- Servicii de agrement și recreere: piscine, terase, sala de fitness, zone verzi amenajate, terenuri de sport, locuri de joacă
- Activități culturale: expoziții, săli de reuniuni și evenimente publice/private
- Servicii poștale și de curierat
- Servicii educaționale și de formare profesională (afterschool, grădinițe)

Birouri și administrație:

- Clădiri administrative și sedii de companii
- Spații pentru cercetare, proiectare și dezvoltare
- Centru de afaceri și spații de lucru
- Locuințe de serviciu

C. CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII TEHNICO-EDILITARE, precum și echipamente legate de funcționarea acestora :

- Construcții pentru echiparea tehnico-edilitară aferente parcelelor, subterane sau supraterane cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rezervoare și stații de pompare pentru apă potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele de apă, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, Sisteme de energie regenerabilă: panouri fotovoltaice, solare, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră, platforme gospodărești

Dotări ale incintelor propuse:

- Spații de protecție și aliniament în incinte, platforme circulații auto și pietonale în incinte, rețea de drumuri interioare, parcaje la sol și multietajate, parking-uri, împrejurimi, agrement, joc și sport, spații verzi, amenajări sportive)

Construcții de agrement:

- 1) Zone verzi în incintă, amenajări destinate personalului
- 2) Mobilier urban specific, amenajări peisagistice de orice fel, terenuri de sport și spații de joacă pentru copii
- 3) Construcții provizorii: chioșcuri, pergole, gradene, cabină poartă
- 4) Construcții temporare de alimentație publică și comerț
- 5) Elemente de reclamă (totemuri, panouri sau alte elemente spațiale) cu caracter provizoriu sau permanent

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII:

- În zona de siguranță (22,00 m) a traseului DN7 pasaj existent denivelat peste linia CF, nu se va putea construi, decât cu acordul administratorului care deține zona de siguranță
- În zona de protecție de 100,00 m față de axul căii ferate, se va putea construi doar cu obținerea unui Aviz favorabil din partea CFR S.A.
- În zona de siguranță a liniei electrice 110 kv, nu se va putea construi, decât cu acordul administratorului care deține zona de protecție

- Execuția lucrărilor aflate în zona de protecție a rețelelor de distribuție (fibră optică, alimentare cu apă, canal, energie electrică, gaz, etc.), se va efectua sub asistența tehnică a respectivilor distribuitori, conform avizelor și acordurilor eliberate
- Sunt permise activități complementare și de susținere a funcțiunii principale a zonei: LOCUINȚE conf. Legii 114/1996 actualizate:
 - Locuințe de serviciu (Locuințe destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordată în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale – conf. Legii 114/1996 actualizate)

INTERDICȚII TEMPORARE:

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică impune ca dezmembrările și parcelările să nu se facă fără rezervarea suprafețelor de teren necesare

INTERDICȚII DEFINITIVE:

- Locuire (cu excepția tipologiilor enumerate anterior la Utilizări permise cu condiții)
- Este interzisă desfășurarea activităților industriale poluante
- Se interzice depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA
- Este interzisă amplasarea de platforme de pre colectare a deșeurilor urbane

SZM 1b - COMERȚ, PRESTĂRI SERVICII, BIROURI ȘI DEPOZITARE

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni pentru SZM 1b:

A. COMERȚ:

- Comerț cu amănuntul al produselor alimentare și nealimentare
- Comerț cu materiale de construcții
- Comerț en-gros de produse alimentare și nealimentare, inclusiv tip hypermarket
- Comerț specializat:
 - Zone de expunere și comercializare produse
 - Produse artisanale
 - Showroom-uri și reprezentanțe de brand
- Spații pentru ateliere și servicii profesionale (autoturisme, instalații, utilaje, piese mecanice, electronice, mobilier)
- Alimentație publică:
 - Restaurante, fast-food, pizzerii, cofetării
 - Baruri, vinoteci
- Construcții temporare pentru comerț și alimentație publică

B. PRESTĂRI SERVICII:

- Servicii publice administrative și private
- Servicii profesionale și manufacturiere
- Servicii auto:
 - Stație distribuție carburanți
 - Service auto și autocamioane
 - Spălătorie auto
 - Magazin piese de schimb

- Încărcare electrică autoturisme
- Servicii logistice și de distribuție
- Servicii de agrement și recreere: spălătorie haine, dușuri, vestiare, grupuri sanitare, bucătării pentru șoferi, piscine, terase, sala de fitness, zone verzi amenajate, terenuri de sport, locuri de joacă
- Activități culturale: expoziții, săli de reuniuni și evenimente publice/private
- Servicii poștale și de curierat

C. BIROURI ȘI ADMINISTRAȚIE:

- Clădiri administrative și sedii de companii
- Spații pentru cercetare, proiectare și dezvoltare
- Locuințe de serviciu

D. DEPOZITARE:

- Depozite și antrepozite pentru stocarea de mărfuri și materiale nepoluante
- Depozite pentru produse alimentare și nealimentare
- Spații logistice pentru distribuție en-gros și en-detail

E. CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII TEHNICO-EDILITARE, precum și echipamente legate de funcționarea acestora:

- Construcții pentru echiparea tehnico-edilitară aferente parcelelor, subterane sau supraterane cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rezervoare și stații de pompare pentru apă potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele de apă, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, Sisteme de energie regenerabilă: panouri fotovoltaice, solare, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră, platforme gospodărești

Dotări ale incintelor propuse:

- spații de protecție și aliniament în incinte, platforme circulații auto și pietonale în incinte, rețea de drumuri interioare, parcaje la sol și multietajate, parking-uri, împrejurimi, agrement, joc și sport, spații verzi, amenajări sportive)

Construcții de agrement:

- 1) Zone verzi în incintă, amenajări destinate personalului
- 2) Mobilier urban specific, amenajări peisagistice de orice fel, terenuri de sport și spații de joacă pentru copii
- 3) Construcții provizorii: chioșcuri, pergole, gradene, cabină poartă
- 4) Construcții temporare de alimentație publică și comerț
- 5) Elemente de reclamă (totemuri, panouri sau alte elemente spațiale) cu caracter provizoriu sau permanent, împrejurimi

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII:

- În zona de siguranță (22,00 m) a traseului DN7 pasaj existent denivelat peste linia CF, nu se va putea construi, decât cu acordul administratorului care deține zona de siguranță
- În zona de protecție de 100,00 m față de axul căii ferate, se va putea construi doar cu obținerea unui Aviz favorabil din partea CFR S.A.
- În zona de siguranță a liniei electrice 110 kv, nu se va putea construi, decât cu acordul administratorului care deține zona de protecție
- Execuția lucrărilor aflate în zona de protecție a rețelelor de distribuție (fibră optică, alimentare cu apă, canal, energie electrică, gaz, etc.), se va efectua sub asistența tehnică a respectivilor distribuitori, conform avizelor și acordurilor eliberate
- Sunt permise activități complementare și de susținere a funcțiunii principale a zonei:

HOTELURI ȘI UNITĂȚI DE CAZARE, AGENȚII DE TURISM, cu respectarea:

- Normelor de urbanism și protecție a mediului

- Reglementărilor privind siguranța la incendiu și securitatea publică
- Compatibilității cu funcțiunile comerciale, de birouri și depozitare

LOCUINȚE conf. Legii 114/1996 actualizate:

- Locuințe de serviciu (Locuințe destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordată în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale – conf. Legii 114/1996 actualizate)

INTERDICȚII TEMPORARE:

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică impune ca dezmembrările și parcelările să nu se facă fără rezervarea suprafețelor de teren necesare

INTERDICȚII DEFINITIVE:

- Locuire (cu excepția tipologiilor enumerate anterior la Utilizări permise cu condiții)
- Este interzisă desfășurarea activităților industriale poluante
- Se interzice depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA
- Este interzisă amplasarea de platforme de pre colectare a deșeurilor urbane

SZM2, SZM3 ȘI SZM4 - COMERȚ, PRESTĂRI SERVICII, BIROURI ȘI DEPOZITARE

Se permite amplasarea următoarelor funcțiuni pentru SZM2, SZM3 și SZM4:

A. COMERȚ:

- Comerț cu amănuntul al produselor alimentare și nealimentare
- Comerț cu materiale de construcții
- Comerț en-gros de produse alimentare și nealimentare, inclusiv tip hypermarket
- Comerț specializat:
 - Zone de expunere și comercializare produse
 - Produse artisanale
 - Showroom-uri și reprezentanțe de brand
- Spații pentru ateliere și servicii profesionale (autoturisme, instalații, utilaje, piese mecanice, electronice, mobilier)
- Alimentație publică:
 - Restaurante, fast-food, pizzerii, cofetării
 - Baruri, vinoteci
- Construcții temporare pentru comerț și alimentație publică

B. PRESTĂRI SERVICII:

- Servicii publice administrative și private
- Servicii profesionale și manufacturiere
- Servicii auto:
 - Stație distribuție carburanți
 - Service auto și autocamioane
 - Spălătorie auto
 - Magazin piese de schimb
 - Încărcare electrică autoturisme
- Servicii logistice și de distribuție

- Servicii de agrement și recreere: piscine, terase, sala de fitness, zone verzi amenajate, terenuri de sport, locuri de joacă
- Spălătorie haine, dușuri, vestiare, grupuri sanitare, bucătării pentru șoferi
- Activități culturale: expoziții, săli de reuniuni și evenimente publice/private
- Servicii poștale și de curierat
- Servicii educaționale și de formare profesională (afterschool, grădinițe)

C. BIROURI ȘI ADMINISTRAȚIE:

- Clădiri administrative și sedii de companii
- Spații pentru cercetare, proiectare și dezvoltare
- Locuințe de serviciu

D. DEPOZITARE:

- Depozite și antrepozite pentru stocarea de mărfuri și materiale nepoluante
- Depozite pentru produse alimentare și nealimentare
- Spații logistice pentru distribuție en-gros și en-detail

E. CONSTRUCȚII ȘI INSTALAȚII TEHNICO-EDILITARE, precum și echipamente legate de funcționarea acestora :

- Construcții pentru echiparea tehnico-edilitară aferente parcelelor, subterane sau supraterane cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rezervoare și stații de pompare pentru apă potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele de apă, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, Sisteme de energie regenerabilă: panouri fotovoltaice, solare, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră, platforme gospodărești

DOTĂRI ALE INCINTELOR PROPUSE:

- spații de protecție și aliniament în incinte, platforme circulații auto și pietonale în incinte, rețea de drumuri interioare, parcaje la sol și multietajate, parking-uri, împrejurimi, agrement, joc și sport, spații verzi, amenajări sportive)

CONSTRUCȚII DE AGREMENT:

- 1) Zone verzi în incintă, amenajări destinate personalului
- 2) Mobilier urban specific, amenajări peisagistice de orice fel, terenuri de sport și spații de joacă pentru copii
- 3) Construcții provizorii: chioșcuri, pergole, gradene, cabină poartă
- 4) Construcții temporare de alimentație publică și comerț
- 5) Elemente de reclamă (totemuri, panouri sau alte elemente spațiale) cu caracter provizoriu sau permanent.

UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚII:

- În zona de protecție de 100,00 m față de axul căii ferate, se va putea construi doar cu obținerea unui Aviz favorabil din partea CFR S.A.
- În zona de siguranță a liniei electrice 110 kv, nu se va putea construi, decât cu acordul administratorului care deține zona de protecție
- Execuția lucrărilor aflate în zona de protecție a rețelelor de distribuție (fibră optică, alimentare cu apă, canal, energie electrică, gaz, etc.), se va efectua sub asistența tehnică a respectivilor distribuitori, conform avizelor și acordurilor eliberate
- Sunt permise activități complementare și de susținere a funcțiunii principale a zonei: LOCUINȚE conf. Legii 114/1996 actualizate:
 - Locuințe de serviciu (Locuințe destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordată în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale – conf. Legii 114/1996 actualizate)

INTERDICȚII TEMPORARE:

- Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică impune ca dezmembrările și parcelările să nu se facă fără rezervarea suprafețelor de teren necesare

INTERDICȚII DEFINITIVE:

- Locuire (cu excepția tipologiilor enumerate anterior la Utilizări permise cu condiții)
- Este interzisă desfășurarea activităților industriale poluante
- Se interzice depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA
- Este interzisă amplasarea de platforme de pre colectare a deșeurilor urbane

C.C. – ZONA CĂI DE COMUNICAȚIE

UTILIZĂRI PERMISE:

- Căi de comunicație (construire), circulații auto și pietonale, trotuare, refugii, treceri pietoni, piste pentru biciclete, accesuri pietonale, accesuri carosabile, spații staționare auto, parcuri, spații verzi și plantații de aliniament, indicatoare de circulație
- Acces carosabil și pietonal
- Mobilier urban specific, amenajări peisajere de orice fel
- Elemente de reclamă (totemuri, panouri sau alte elemente spațiale) cu caracter provizoriu sau permanent, împrejurire
- Rețele tehnico edilitare și construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau terane

SZci – Circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcuri, circulații pietonale în incintele propuse pentru reglementare

UTILIZĂRI PERMISE:

- Circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcuri, circulații pietonale
- Spații verzi
- Cabina poartă, copertine
- Construcții
- Indicatoare de circulație și elemente de publicitate
- Construcții și rețele tehnico – edilitare, platforme gospodărești

V – ZONA VERDE

SV a – ZONA VERDE AMENAJATĂ ÎN INCINTELE PROPUSE

UTILIZĂRI PERMISE:

- Spații verzi amenajate
- Spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție
- Plantații de protecție
- Circulații auto și pietonale
- Acces carosabil și pietonal
- Mobilier urban specific, amenajări peisajere de orice fel
- Elemente de reclamă (totemuri, panouri sau alte elemente spațiale) cu caracter provizoriu sau permanent, împrejurire
- Terenuri de sport și spații de joc pentru copii
- Construcții provizorii chioșcuri, pergole, gradene
- Construcții temporare de alimentație publică și comerț

- Construcții pentru echiparea tehnico-edilitară, subterane sau terane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră, platforme gospodărești

SZ Vb – ZONA VERDE CU ROL DE PROTECȚIE FAȚĂ DE TERENURILE ARABILE – MIN 2,50 m

UTILIZĂRI PERMISE:

- Spații verzi
- Circulații pietonale
- Construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei, subterane sau terane de mici dimensiuni cum ar fi: foraje, bazine de retenție, rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, firide telecomunicații, iluminat public, gaz metan și racordurile acestora la infrastructura urbană majoră

ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE:

Unități și subunități funcționale:

ZM - ZONĂ MIXTĂ - COMERȚ, PRESTĂRI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE ȘI HOTEL

Ansamblul va fi organizat și operat în regim de incintă, administrată ca un ansamblu unitar, având o infrastructură tehnico-edilitară proprie, cu administrare unitară, astfel încât să asigure o funcționare integrată și eficientă a tuturor funcțiunilor mixte propuse

- **SZM1** - comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel
SZM 1a - hotel și funcțiuni complementare
SZM 1b - comerț, prestări servicii, birouri și depozitare
- **SZM2** - comerț, prestări servicii, birouri și depozitare
- **SZM3** - comerț, prestări servicii, birouri și depozitare
- **SZM4** - comerț, prestări servicii, birouri și depozitare

SCoD - UNITATE FUNCȚIONALĂ

SCoD 1a - construcții hotel și funcțiuni complementare

SCoD 1b - construcții comerciale, servicii, birouri, depozitare și funcțiuni complementare

SCoD 2, SCoD 3 SI SCoD 4 - construcții comerciale, servicii, birouri, depozitare și funcțiuni complementare

SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE:

- **CCra** - Căi de comunicații rutiere și amenajări aferente - drum propus
- **SZci** - Circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcuri, circulații pietonale în incintele propuse
- **SZ Va** - Zonă verde în incintele propuse;
- **SZ Vb** - Zonă verde cu rol de protecție față de terenurile arabile - min. 2,50 m
- **SZTe** – Zone tehnico-edilitare, platforme gospodărești
- **CCrP** - Căi de comunicații rutiere și amenajări aferente

Indicatori urbanistici maximi propuși:**SZM1 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri, depozitare**

- P.O.T. maxim 60,00 %
- C.U.T. maxim 2,10

SZM1 – Subzona Hotel

- P.O.T. maxim 60,00 %
- C.U.T. maxim 3,00

SZM2; SZM3; SZM4 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri și depozitare

- P.O.T. maxim 60,00 %
- C.U.T. maxim 2,10

CCra – Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

- P.O.T. maxim 0,00 %
- C.U.T. maxim 0,00

Regimul de înălțime maxim propus:**SZM1 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel**

H max = +22,00m (P+3Etaje) - 136,24NMN (pentru clădirile de comerț/servicii/birouri/depozitare)

H max = +29,00m (P+6Etaje) - 143,24NMN (pentru hotel)

SZM2; SZM3; SZM4 - Subzone comerț, prestări servicii, birouri și depozitare

H max = +22,00m (P+3Etaje) - 136,27NMN (pentru clădirile de comerț/servicii/birouri/depozitare)

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române Nr. 22377/07.08.2025, care prevede:

-înălțimea maximă a obiectivului de 29,00 m, respectiv cota absolută maximă de 143,24 m (114,24 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 29,00 m înălțimea maximă a construcției)

-înălțimea maximă a obiectivelor de 22,00 m, respectiv cota absolută maximă de 136,27 m (114,24 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 22,00 m înălțimea maximă a construcțiilor)

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:**SZM1 – Subzona comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel****AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT**

- Retragera minimă admisă este de 8,64 m față de limita de proprietate Vestică dinspre drumul colector aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 482 din 16.11.2020, respectiv prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 511 din 18.12.2020 privind modificarea art. 3 din Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 482 din 16.11.2020;
- Este admisă edificarea pe retragerile față de aliniamente, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, împrejmuire, parcaje, circulații carosabile și pietonale, amenajări exterioare, spații verzi și de protecție, lucrări edilitare, construcții tehnico-edilitare, copertine, construcții de tip totem, semnal, panou publicitar, reclame.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE

- Retragera minimă admisă față de limita Vestică - Sudică dinspre drumul colector va fi de minim 6,83 m, respectiv 10,00 m față de limita Sudică dinspre drumul colector;
- Retragera minimă admisă față de limita Nordică dinspre Strada Siriei (C.F. nr. 358238 – Arad) va fi de minim 1,49 m;

- Retragera minimă admisă față de limita Nordică dinspre Calea Ferată va fi de minim 10,00 m;
- Retragera minimă admisă este de 12,00 m față de limita de proprietate Nordică (SZM2);

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Retragera minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate Estică, dinspre drumul propus Ccra; respectiv 5,00 m față de SZM2;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri (acolo unde este cazul);
- Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, distanța se poate reduce la un sfert din înălțime numai în cazul în care fațadele nu prezintă ferestre. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișa, balcon, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele;
- Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri aglomerate) precum și accesul autocisternelor la intrările existente spre domeniul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto);
- În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațada nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m);
- Construcțiile se vor putea realiza în regim înșiruit, cuplat sau independent cu condiția ca distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să se admită să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției cele mai înalte, distanța se poate reduce la un sfert din înălțime numai în cazul în care fațadele nu prezintă ferestre;
- Distanța minimă obligatorie față de drumurile interioare min. 1,00 m;
- Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare;
- Este admisă edificarea pe retragerile față de aliniamente și limite, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, împrejmuire, parcaje, circulații carosabile și pietonale, amenajări exterioare, spații verzi și de protecție, lucrări edilitare, construcții tehnico-edilitare, platforme gospodărești, copertine, construcții de tip totem, semnal, panou publicitar, reclame.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

SZM2 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri și depozitare

- Retragera minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre Sud-Est (drum propus-CCra);

SZM3 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri și depozitare

- Retragera minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre Vest (drum propus-CCra);

SZM4 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri și depozitare

- Retragera minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre Nord-Vest (drum propus-CCra);

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE

SZM2 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri și depozitare

- Retragera minimă admisă este de 5,00 m față de limitele de proprietate dinspre Nord-Vest (SZM1), și Nord-Est (SZM3), respectiv 10,00 m față de limita de proprietate dinspre Sud-Vest (SZM1);

SZM3 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri și depozitare

- Retragerea minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre Nord (Cale Ferată); respectiv 0,00 m față de limita de proprietate Sudică, mai exact dinspre SZM4;

SZM4 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri și depozitare

- Retragerea minimă admisă este de 0,00 m față de limita de proprietate Nordică, mai exact dinspre SZM3, respectiv 5,00 m față de limita de proprietate dinspre Sud (proprietăți învecinate);

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE POSTERIOARE ALE PARCELELOR

SZM2 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri și depozitare

- Retragerea minimă admisă este de 10,00 m față de limita de proprietate dinspre Nord-Est (calea ferată);

SZM3 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri și depozitare

- Retragerea minimă admisă este de 5,00 m față de limita de proprietate dinspre Vest (SZM1);
- Retragerea minimă admisă este de 5,00 m față de limita de proprietate dinspre Est-Sud (terenuri arabile nereglementate), respectiv 18,50 m în zona de protecție a rețelei de înaltă tensiune LEA 110 kV, de-o parte și de alta a axului acesteia;

SZM4 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri și depozitare

- Retragerea minimă admisă este de 5,00 m față de limita de proprietate dinspre Sud-Est (proprietăți învecinate).

Este admisă edificarea pe retragerile față de aliniamente și limite, cât timp construcția ia forma și destinația unei cabine poartă, împrejmuire, parcaje, circulații carosabile și pietonale, amenajări exterioare, spații verzi și de protecție, lucrări edilitare, construcții tehnico edilitare, platforme gospodărești, copertine, construcții de tip totem, semnal, panou publicitar, reclame.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. În ceea ce privește suprafața minimă a zonelor verzi, numărul de arbori plantați, suprafața acoperită cu plante perene, suprafața înierbată și arborii plantați în spațiile destinate parcării la nivelul ansamblului, se vor respecta concomitent H.G.R. 525/1996 actualizată și H.C.L.M. Arad nr. 572/26.11.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Se va asigura o suprafață de spațiu verde raportată la suprafața terenului de minim **20%** din suprafața totală a incintei.

Se va prevedea plantarea unui arbore, la câte 4 locuri de parcare.

În zona parcărilor se vor amenaja insule de verdeață, cu arbori de înălțime mică/medie pentru umbrire.

Parcaje:

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse spre reglementare; parcare a 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.

Amplasarea parcajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în

vigoare.

Intrările și ieșirile la parcaje și garaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pietonale și carosabile și parcaje.

Se vor respecta prevederile normativului NP 051/2000 aprobat prin Ordinul 649/2001 privind numărul de locuri pentru persoane cu deficiență locomotorie.

Pentru construcțiile care înglobează spații cu destinații diferite, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Circulații și accesuri:

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.

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.

Accesul la incinta propusă pentru reglementare - zona mixtă - comerț, prestări servicii, birouri, depozitare și hotel se va realiza prin racorduri carosabile la drumul colector, propus prin PUZ - Zonă pentru comerț: construire magazin materiale de construcții cu amenajări aferente, signalistică și mijloace publicitare, împrejmuire, amenajare accese și amenajare racord cu Strada Șiriei, aprobat cu H.C.L.M. Arad nr. 482 din 2020 și H.C.L.M. Arad nr. 511 din 2020.

-Drum propus privat (drum de servitute de trecere pentru zonificarea propusă) în interiorul limitei de proprietate, cu circulație privată, cu profilul stradal de min. 12,00 m, reprezentând parte carosabilă – min. 7,00 m, trotuare pietonale și spații verzi;

-Drumurile de incintă (circulație privată, de deservire a zonificării propuse) - în regim unitar;

-Circulația pietonală de incintă va fi alcătuită din alei cu profil minim de 1,5 m. Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii și care folosesc mijloace specifice de deplasare;

-Accesul și ieșirea automobilelor din incintă se vor realiza fără a incomoda circulația, conform normativelor în vigoare;

-Accesul persoanelor cu dizabilități se va face conform normativelor în vigoare.

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.

Operațiunile de parcelare care se vor efectua pe terenurile reglementate vor respecta prevederile art. 28 din Regulamentul General de Urbanism. Caracteristicile parcelelor – forma, dimensiuni, poziția față de căile de comunicație și echiparea tehnico-edilitară, trebuie să fie în concordanță cu folosința lor. Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zonă parcelată trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- Asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute)

- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare
- Forme și dimensiuni ale loturilor care să permită amplasarea unor construcții pe suprafața lor, cu respectarea regulilor de amplasare și conformare din regulament.

Sunt permise operațiuni cadastrale și notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, necesare în vederea delimitării funcțiunilor pe parcelă conform documentației, ori a realizării lucrărilor de bransamente utilități, circulații, parări și orice alte operațiuni cadastrale și notariale vor fi considerate necesare, suplimentar față de cele din documentație, în vederea asigurării funcțiunilor.

Clădirile pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun cu accesele asigurate din circulația publică prin intermediul unor circulații private.

Incinta propusă pentru reglementare va fi împărțită în 5 subzone funcționale, după cum urmează:

- SZM1 (proprietate privată) – subzona destinată comerțului, prestărilor de servicii, birourilor și hotelului, împărțită în:
 - SZM1a – hotel și funcțiuni complementare;
 - SZM1b – comerț, prestări servicii, birouri, depozitare.
- SZM2, SZM3 și SZM4 (proprietăți private) – subzone destinate comerțului, prestărilor de servicii, birourilor și depozitării;
- CCra (proprietate privată) – subzona destinată circulației carosabile cu servitute de trecere (tip condominiu) și amenajărilor aferente – drum propus cu circulație privată.

Fiecare subzonă funcțională poate fi parcelată, cu respectarea reglementărilor urbanistice specifice fiecărei subzone (conform documentației și anexelor aferente).

Se vor respecta indicatorii urbanistici aprobați (POT, CUT, regim de înălțime etc.) și funcțiunile admise pentru fiecare subzonă, cât și regimul de aliniere și retragerile minime față de limitele de proprietate.

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/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.

Proprietarii/dezvoltatorii zonei cu funcțiuni mixte predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona cu funcțiuni mixte, 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 cu funcțiuni mixte, 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 (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. 1454 din 19.08.2022, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
Arh. Ioana Bărbăței

Consilier,
Ing. Laurențiu Florescu