

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către S.C. DAMALUC S.R.L., cu sediul în Jud. Arad, Mun. Arad, Str. PETRU RAREȘ, Nr. 28, înregistrată cu nr. 75648 din 04.09.2024, cât și a completărilor solicitate depuse cu adresele nr. 80254/23.09.2024, nr. 99567/28.11.2024 și nr. 10578/07.02.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ – Ediția 1, Revizia 1

Nr. 4 din 10.02.2025

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

„ZONA SUD CARTIER SUBCETATE”,

Municipiul Arad, intravilan, cartier Subcetate, pe parcelele identificate prin

C.F. nr. 301910 – Arad, C.F. nr. 353478 – Arad, C.F. nr. 353476 – Arad, C.F. nr. 301911 – Arad, C.F.
nr. 305766 – Arad, C.F. nr. 305765 – Arad, C.F. nr. 306445 – Arad, C.F. nr. 305768 – Arad,

Proprietari: S.C. DAMALUC S.R.L., S.C. TEHNODOMUS S.A.

Dezvoltator: S.C. DAMALUC S.R.L.

Proiectant general: S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.

Proprietari: S.C. DAMALUC S.R.L., S.C. TEHNODOMUS S.A.

Dezvoltator: S.C. DAMALUC S.R.L.;

Proiectant: S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., specialist cu drept de semnătură
RUR, arh. BOTEA Claudiu, pr. nr. 1493/2023.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** terenuri proprietăți private, strada Diogene, terenuri domeniul public al Municipiului Arad;
- **la vest:** teren domeniul public, identificat prin C.F. nr. 366025 - Arad, curți construcții – intravilan;
- **la est:** teren reglementat urbanistic prin documentația P.U.Z. și R.L.U. – “Zonă rezidențială și funcțiuni complementare, dotări și servicii”, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 266 din 17.05.2024, respectiv strada Pompei;
- **la sud:** teren domeniul public, identificat prin C.F. nr. 366025 - Arad, curți construcții – intravilan, respectiv teren reglementat urbanistic prin documentația P.U.Z. și R.L.U. – “Construire bază sportivă tip 1, sală de sport, creșe, unități de învățământ și servicii”, aprobată prin H.C.L.M. Arad nr. 91 din 14.02.2024.

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

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone rezidențiale, comerț, servicii și spațiu verde public.

- **Funcțiune dominantă:**
 - Locuire colectivă, comerț, servicii.
 -

Zona reglementată prezintă următoarele subzone:

- **UTR L – Zonă locuire colectivă**
- **UTR C – Zonă comerț**
- **UTR M – Zonă funcțiune mixtă: comerț, locuire, turism**
- **UTR Ve – Zonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat**
- **UTR Vp – Zonă verde cu rol de protecție față de infrastructura majoră**

- **Utilizări admise:**

- **UTR M - Zona mixtă (comerț, locuire, turism):**
 - Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc.
- **UTR C - Zona comercială:**
 - Comerț de tip supermarket, hypermarket etc, cu produse alimentare și nealimentare, generalist sau specializat pe diverse profile, servicii conexe, organizate în clădiri de tip "big box" cu ADC mai mare de 1000 mp
 - Comerț și servicii organizate în sistem "mall"
 - Reprezentanțe comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea "en detail" a bunurilor de folosință îndelungată și furnizarea serviciilor aferente (întreținere, revizie, service, garanții etc).
- **UTR L - Zona locuințe colective:**
 - Locuințe colective
- **UTR Vp - Zona verde:**
 - Rețele magistrale, căi de comunicație, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură
 - Se poate organiza un sistem de alei, platforme și piste pentru biciclete. Este admisă introducerea iluminatului public.
- **UTR Ve - Zona verde:**
 - Plantații înalte, medii și joase
 - Sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
 - Mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
 - Edicule, componente ale amenajării peisagere
 - Construcții pentru activități culturale și alimentație publică
 - Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

- **Utilizări admise cu condiționări:**

- **UTR Vp - Zona verde:**

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.
 - Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
- **UTR Ve - Zona verde:**
 - Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
 - Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.
 - Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.
- **Utilizări interzise:**
 - **UTR M - Zona mixtă (comerț, locuire, turism):**
 - Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
 - Depozitare en gros.
 - Depozitare de materiale refolosibile.
 - Comerț en gros.
 - Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
 - Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
 - Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
 - Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
 - Locuire de tip individual.
 - Constructii provizorii de orice natură.
 - Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
 - Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
 - **UTR C - Zona comercială:**
 - Orice utilizări, altele decât cele admise la secțiunea “Utilizări admise” - “UTR C - Zona comerciala”.
 - Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
 - **UTR L - Zona locuințe colective:**
 - Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
 - Depozitare en gros.
 - Depozitare de materiale refolosibile.
 - Comerț en gros.
 - Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
 - Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
 - Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
 - Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
 - Locuire de tip individual.
 - Constructii provizorii de orice natură.

- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
-
- **UTR Vp - Zona verde:**
 - Orice utilizări, altele decât cele admise la secțiunea “Utilizări admise” - “UTR Vp - Zona verde”.
 - Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- **UTR Ve - Zona verde:**
 - Orice utilizări, altele decât cele admise la secțiunea “Utilizări admise” - “UTR Ve - Zona verde”.
 - Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- **UTR M - Zona mixtă (comerț, locuire, turism):**
 - P.O.T. maxim: 60,00%;
 - C.U.T. maxim: 3,60.
- **UTR C - Zona comercială:**
 - P.O.T. maxim: 50,00%;
 - C.U.T. maxim: 1,00.
- **UTR L - Zona locuințe colective:**
 - P.O.T. maxim: 40,00%;
 - C.U.T. maxim: 2,50.
- **UTR Ve - Zona verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat:**
 - P.O.T. maxim: 5,00%;
 - C.U.T. maxim: 0,10.
- **UTR Vp - Zona verde cu rol de protecție față de infrastructura majoră:**
 - P.O.T. maxim: 0,00%;
 - C.U.T. maxim: 0,00.

Regimul de înălțime maxim propus:

- **Pentru UTR M - Zona mixtă (comerț, locuire, turism):**
 - S+D+P+14E+Th, cu înălțimea maximă de 47,00 metri.
- **Pentru UTR C - Zona comercială:**
 - S+P+1E, cu înălțimea maximă de 15,00 metri.
- **Pentru UTR L - Zona locuințe colective:**
 - (S)D+P+3E, cu înălțimea maximă de 15,50 metri.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 14335/29.07.2024, care prevede înălțimea maximă a obiectivelor de 47,00 m, respectiv cota absolută maximă de 155,45 m (108,45 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +47,00 m înălțimea maximă a construcției).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Imobilele propuse se vor retrage din aliniament, limitele laterale și cele posterioare conform planului de reglementari urbanistice propus prin documentație, astfel:

Parcela 1:

-limita de proprietate nordică: 3 m

-limita de proprietate sudică: 3 m

-limita de proprietate estică: 20 m
-limita de proprietate vestică: 2,7m

Parcela 2:

-limita de proprietate nordică: 3 m
-limita de proprietate sudică: 3 m
-limita de proprietate vestică: 5 m
-limita de proprietate estică: 20 m

Parcela 3:

-limita de proprietate nordică: 3 m
-limita de proprietate sudică: 3 m
-limita de proprietate estică: 20 m
-limita de proprietate vestică: 5 m
-limita de proprietate vestică: 5,15 m

Parcela 4:

-limita de proprietate nordică: 3 m
-limita de proprietate sudică: 3 m
-limita de proprietate estică: 20 m
-limita de proprietate vestică: 5 m
-limita de proprietate vestică: 5,15 m

Parcela 5:

-limita de proprietate nordică: 3 m
-limita de proprietate sudică: 3 m
-limita de proprietate estică: 7,60 m
-limita de proprietate vestică: 3,60 m

Parcela 6:

-limita de proprietate nordică: 19m
-limita de proprietate sudică: 6 m
-limita de proprietate estică: 11,50 m
-limita de proprietate vestică: 3,5 m

Parcela 7:

-limita de proprietate nordică: 8,95 m
-limita de proprietate sudică: 6 m
-limita de proprietate estică: 22 m
-limita de proprietate vestică: 10 m

Parcela 10:

-limita de proprietate nordică: 40 m
-limita de proprietate sudică: 6 m
-limita de proprietate estică: 18.05 m
-limita de proprietate vestică: 5 m

Parcela 11:

-limita de proprietate nordică: 8 m
-limita de proprietate sudică: 2 m
-limita de proprietate estica: 6,60 m
-limita de proprietate vestica: 3,80 m

Parcela 12:

-limita de proprietate nordică: 5 m
-limita de proprietate sudică: 5 m
-limita de proprietate estică: 5 m
-limita de proprietate vestică: 13,60 m

Parcela 13:

- limita de proprietate nordică: 5 m
- limita de proprietate sudică: 11,90 m
- limita de proprietate estică: 13,60 m
- limita de proprietate vestică: 5 m

Parcela 14:

- limita de proprietate nordică: 35 m
- limita de proprietate sudică: 6,85 m
- limita de proprietate estică: 5 m
- limita de proprietate vestică: 5 m

Parcela 15:

- limita de proprietate nordică: 5 m
- limita de proprietate sudică: 5 m
- limita de proprietate estică: 11 m
- limita de proprietate vestică: 3 m

Parcela 16:

- limita de proprietate nordică: 14,15 m
- limita de proprietate sudică: 4 m
- limita de proprietate estică: 5 m
- limita de proprietate vestică: 8,55 m

Parcela 17:

- limita de proprietate nordică: 14,15 m
- limita de proprietate sudică: 14,10 m
- limita de proprietate estică: 5 m
- limita de proprietate vestică: 8,55 m

Parcela 18:

- limita de proprietate nordică: 4 m
- limita de proprietate sudică: 14,10 m
- limita de proprietate estică: 5 m
- limita de proprietate vestică: 8,55 m

Parcela 19:

- limita de proprietate nordică: 5 m
- limita de proprietate sudică: 12 m
- limita de proprietate estică: 5 m
- limita de proprietate vestică: min 1,8 m colț

Parcela 20:

- limita de proprietate nordică: 5 m
- limita de proprietate sudică: 5 m
- limita de proprietate estică: 15 m
- limita de proprietate vestică: 5 m

Parcela 21:

- limita de proprietate nordică: 5 m
- limita de proprietate sudică: 5 m
- limita de proprietate estică: 5 m
- limita de proprietate vestică: 4,36 m

Parcela 22:

- limita de proprietate nordică: 0,4 m
- limita de proprietate sudică: 5 m
- limita de proprietate estică: 18,70 m
- limita de proprietate vestică: 11,50 m

Parcela 23:

- limita de proprietate nordică: 0,3 m
- limita de proprietate sudică: 5 m
- limita de proprietate estică: 13,05 m
- limita de proprietate vestică: 14,80 m

Parcela 24:

- limita de proprietate nordică: 0,2 m
- limita de proprietate sudică: 5 m
- limita de proprietate estică: 9,70 m
- limita de proprietate vestică: 18,45 m

Parcela 25:

- limita de proprietate nordică: 11,85 m
- limita de proprietate sudică: 5 m
- limita de proprietate estică: 6 m
- limita de proprietate vestică: 10,40 m

Parcela 26:

- limita de proprietate nordică: 3,30 m
- limita de proprietate sudică: 19,50 m
- limita de proprietate estică: 13,45m
- limita de proprietate vestică: 4 m

Parcela 28:

- limita de proprietate nordică: 3,45 m
- limita de proprietate sudică: 12,55 m
- limita de proprietate estică: 34 m
- limita de proprietate vestică: 6,80 m

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.

Suprafața minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent din fiecare UTR după cum urmează:

- **UTR M - Zona mixtă (comerț, locuire, turism):**
 - Minim 30%
- **UTR C - Zona comercială:**
 - Minim 15%
- **UTR L - Zona locuințe colective:**
 - Minim 25%
- **UTR Ve - Zona verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat:**
 - Minim 80%
- **UTR Vp - Zona verde cu rol de protecție față de infrastructura majoră:**
 - Minim 80%

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.

Se aproximează un număr total de 6.370 de locuri de parcare, în cadrul ansamblului, aferente funcțiunilor de locuire, comerț și turism.

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.

Accesul pe teren se va face atât din strada Pompei, aflată la est, cât și din strada Diogene, aflată la nord, dar și din strada care va fi realizată la sud, prin documentația de urbanism P.U.Z. și R.L.U – “Construire bază sportivă tip 1, sală de sport, creșe, unități de învățământ și servicii”, aprobată prin HCLM Arad nr. 91 din 14.02.2024.

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 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

Parcelarea:

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren, în vederea realizării de noi construcții. Se permit lucrări de parcelare și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Parcelarea este rezultat al planului general de amplasare a clădirilor (plan mobilare) și corespunde de regulă cvartalului aferent. Ele au forma regulată, dreptunghică sau trapezoidală cu suprafețe variabile cuprinse în lista de mai jos.

Denumire parcelă/Suprafață:

Parcela 1:	5.214 mp
Parcela 2:	5.438 mp
Parcela 3:	5.438 mp
Parcela 4:	5.459 mp
Parcela 5:	8.418 mp
Parcela 6:	10.824 mp
Parcela 7:	10.695 mp
Parcela 8:	49.490 mp
Parcela 9:	1.442 mp
Parcela 10:	7.505 mp
Parcela 11:	4.268 mp
Parcela 12:	7.674 mp
Parcela 13:	10.491 mp
Parcela 14:	9.366 mp
Parcela 15:	9.408 mp
Parcela 16:	2.202 mp
Parcela 17:	2.844 mp

Parcela 18: 2.199 mp
Parcela 19: 10.119 mp
Parcela 20: 10.086 mp
Parcela 21: 9.131 mp
Parcela 22: 8.136 mp
Parcela 23: 7.999 mp
Parcela 24: 8.002 mp
Parcela 25: 8.174 mp
Parcela 26: 5.413 mp
Parcela 27: 3.376 mp
Parcela 28: 12.594 mp
Parcela 29: 1.723 mp
Parcela 30: 423 mp
TOTAL: 243.551 mp

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 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 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.

Proprietarii/dezvoltatorii zonei rezidențiale, comerț, servicii și spațiu verde public predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona rezidențială, comerț, servicii și spațiu verde public, 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, comerț, servicii și spațiu verde public, 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 12.09.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1³), 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. 586 din 13.04.2024, emis de Primarul Municipiului Arad și înlocuiește avizul tehnic nr. 62/18.12.2024.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbăței

Consilier,
ing. Laurențiu Florescu

PMA-A5-14