

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către S.C. MASTERS EVENT S.R.L. şi IOVĂNUŢ OCTAVIAN MARIAN, cu sediul [REDACTAT]

[REDACTAT] înregistrată cu nr. 43819 din 12.05.2026, cât şi a completărilor solicitate depuse cu nr. 78114/31.08.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare şi ale art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului şi construcţiilor, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 52 din 02.09.2026

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

„CONSTRUIRE LOCUINŢE ÎNŞIRUITE”,

Mun. Arad, Jud. Arad, Str. Posada, Nr. 30,

pe parcelele identificate prin **C.F. nr. 352901 – Arad, C.F. nr. 352902 - Arad,**

Proprietari/Dezvoltatori: S.C. MASTERS EVENT S.R.L. şi IOVĂNUŢ OCTAVIAN MARIAN

Proiectant general: S.C. STUDIO M ŞOIMA S.R.L.

Proprietari/Dezvoltatori: S.C. MASTERS EVENT S.R.L. şi IOVĂNUŢ OCTAVIAN MARIAN;

Proiectant: S.C. STUDIO M ŞOIMA S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. STUDIO M ŞOIMA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. ŞOIMA Mircea, pr. nr. 201/2023.

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:

- **la Nord:** teren domeniu public - Canalul Țiganca, terenuri proprietăţi private, identificate prin C.F. nr. 315036, 333187 - Arad – locuinţe individuale;
- **la Est:** proprietate privată - drum de acces, terenuri proprietăţi private, identificate prin C.F. nr. 351636, 317172 – Arad – locuinţe individuale;
- **la Sud:** teren domeniu public - strada Posada, identificată prin C.F. nr. 356403 - Arad, terenuri identificate prin C.F. nr. 348082, 328951 – Arad;
- **la Vest:** teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 325391 – locuinţă individuală.

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

Funcţiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea şi rezolvarea problemelor funcţionale, tehnice şi estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone rezidenţiale.

În cadrul incintei reglementate s-au stabilit următoarele subunități funcționale:

- Lm-i** – Locuințe înșiruite cu regim mic de înălțime
- Ccr** – Căi de comunicație rutiere
- Ccp** – Căi de comunicație pietonale
- Spc** – Spații plantate compacte
- P** - Parcări.

Funcțiunea principală

Funcțiunea dominantă a zonei este de zonă rezidențială - locuire individuală.

Funcțiuni secundare

Nu este cazul.

Funcțiuni complementare

Funcțiuni complementare admise sunt: căi de comunicație carosabile și pietonale, spații verzi amenajate compacte, spații verzi de aliniament aferente căilor de comunicație, echipare tehnico- edilitară.

Utilizări permise

Clădiri destinate funcțiunilor de locuire individuală, cu funcțiuni conexe și complementare acestora; garaje, carporturi, anexe gospodărești, terase, pergole, piscine, circulații carosabile, pietonale, parcări; spații verzi amenajate; echipare tehnico-edilitară.

Utilizări admise cu condiții

Nu se admit alte utilizări.

Interdicții temporare

Nu este cazul.

Interdicții permanente

Activități ce generează zgomot, vibrații, noxe, miros neplăcut sau alte tipuri de poluare.

Clădiri destinate funcțiunilor: industrie, depozitare, ateliere diverse, zootehnice, sau alte activități ce nu se încadrează în caracterul rezidențial al zonei.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40, 00%;
- C.U.T. maxim: 1,20.

Regimul de înălțime maxim propus:

- S/D+P+1E+M/Er, H maxim = 10,50 m

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 3389/04.03.2026, care prevede:

-înălțimea maximă a obiectivelor definite de punctele topo 7-15 de 10,50 m, respectiv cota absolută maximă de 119,82 m (109,32 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +10,50 m înălțimea maximă a zonelor edificabile).

-înălțimea maximă a obiectivului definit de punctele 1-6 de 5,00 m, respectiv cota absolută maximă de 113,25 m (108,25 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +5,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

-Front stradal – se impune o retragere de minim 5,00 m a locuințelor față de limita de proprietate propusă. Se permite amplasarea în această zonă a carporturilor, garajelor sau altor amenajări pentru gararea

autoturismelor, a amenajărilor aferente căilor de comunicații și acceselor, a amenajărilor peisagere și/sau cu mobilier urban, a dotărilor tehnico-edilitare și a amenajărilor destinate mascării și înfrumusețării dotărilor tehnico-edilitare, a pubelelor de gunoi etc.;

-Lateral stânga și dreapta – nu se impun retrageri, dar să se respecte prevederile Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere;

-Limita posterioară – se va respecta o retragere a construcțiilor față de limita posterioară a parcelei de minim 5,00 m, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la streșină a casei. Se permite amplasarea în această zonă a anexelor gospodărești cu condiția ca acestea să fie parter, să aibă înălțime maximă la streșină de 3.5 m, clădirea să ocupe mai puțin de 2/3 din lățimea parcelei și să se respecte prevederile Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

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, cât și Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 6.

Se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața totală a 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, respectiv a Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187/28.03.2024.

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.

În vederea asigurării accesului la obiectivele propuse, se dorește realizarea unui acces nou în mijlocul laturii sudice a incintei. În continuarea accesului se propune realizarea unui drum de incintă ce va deservi toate parcelele propuse. Drumul asigură accesul facil pe ambele laturi, la fiecare obiectiv în parte, va avea un profil stradal de 9,00 m, compus din carosabil de 7,00 m, dublu sens și trotuare stânga și dreapta de 1,00 m. La capătul acestuia, pentru a asigura un flux optim de circulație, și posibilitate de întoarcere, drumul va fi prevăzut cu o zonă destinată întoarcerii autovehiculelor, și locuri de parcare pentru vizitatori.

Accesul în incinta reglementată

Se propune desființarea accesului existent și realizarea unui **acces nou** cu lățime de **7,00 m**, racordat cu carosabilul Str. Posada prin arce de cerc cu raza de 6,00 m.

Accesul carosabil la fiecare parcelă se va realiza din drumul propus, prin traversarea trotuarului, având o lățime de 5,00 m, Dimensiunea accesului va permite asigurarea a două locuri de parcare în interiorul fiecărei parcele, iar amplasarea acestuia se va putea realiza în orice poziție de-a lungul frontului stradal al parcelei.

Accesul pietonal la fiecare parcelă se va realiza direct din trotuar, cu o lăţime maximă de 1,5 m, şi va putea fi amplasat oriunde pe lăţimea frontului stradal.

Parcelarea:

Parcelarea este operaţiunea de divizare a unei suprafeţe de teren, în vederea realizării de noi construcţii. Se permit lucrări de parcelare şi executarea construcţiilor cu condiţia adoptării de soluţii de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă şi de protecţie a mediului.

Prin prezenta documentaţie se propune un număr de **13 loturi** cu destinaţie locuinţe înşiruite, cu suprafeţe cuprinse între 210,32 şi 247,29 mp.

Suplimentar, se propune un lot cu destinaţia zonă verde compactă – lot 14 şi un lot cu destinaţia căi de comunicaţie (parte carosabilă cu parcare vizitatori şi alei pietonale) – lot 15.

Parcelele cu destinaţie rezidenţială se pot realiza cu respectarea cumulată a următoarelor condiţii:

- Suprafaţa minimă a parcelor de locuinţe individuale va fi de 150 mp.
- Frontul stradal minim admis va fi de 8 m,
- Lăţimea parcelei mai mica sau egală cu adâncimea.
- Acces carosabil şi pietonal direct din drum public sau privat.
- Respectarea tuturor reglementărilor stabilite prin prezenta documentaţie – retrageri, indicatori urbanistici, înălţimi maxime, etc.
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare.

Utilităţi: Se vor realiza branşamente la reţelele edilitare existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condiţiile din avizele/acordurile deţinătorilor de utilităţi, pe cheltuiala dezvoltatorilor.

Pentru realizarea lucrărilor de construcţii şi/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branşarea la reţelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizaţia administratorului drumului se emite de autorităţile competente în numele operatorilor de reţele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului şi în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de reţea.

Autorizaţiile de construire pentru imobil şi acordul/autorizaţia administratorului drumului pentru instalaţiile de racordare la utilităţi se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizaţii al/a administratorului drumului pentru realizarea instalaţiei de racordare la una din utilităţi nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizaţii de construire pentru imobil şi alte utilităţi.

Dezvoltatorii are obligaţia efectuării recepţiei la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizaţia de construire, numai împreună cu recepţia la terminarea lucrărilor branşamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condiţiile legii, conform art. 22 lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată cu modificările şi completările ulterioare şi conform art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului şi construcţiilor.

Dezvoltatorii zonei rezidenţiale predau autorităţii administraţiei publice locale, cu titlu gratuit, reţelele comune şi terenul aferent până la branşamentul imobilului din zona rezidenţială, în vederea preluării în administrare şi exploatare a acestor reţele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

Pe cheltuiala dezvoltatorilor se va asigura realizarea reţelei de apă, a reţelei de canalizare menajeră, a reţelei de canalizare pluvială, a reţelelor electrice, de gaze naturale necesare funcţionării noii rezidenţiale, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deţinătorilor de utilităţi, unde este cazul.

În urma şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de 26.05.2026 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal şi Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planşa de reglementări anexată şi vizată spre neschimbare.

Avizul arhitectului-şef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului judeţean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului Bucureşti, după caz (conf. Legii nr. 350 din

6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1³), actualizată și ale art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor) 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 și ale art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor.

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. 1792 din 06.11.2024, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Director Executiv,
arh. Ioana Gligor

Consilier,
ing. Laurențiu Florescu

PMA-A5-14