ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către UNGUREANU VASILE-IOAN-DĂNUȚ, cu domiciliul în Mun. ARAD, B-dul REVOLUȚIEI, Nr. 55, Et. 2, Ap. 6, Jud. ARAD, înregistrată cu nr. 12310 din 11.02.2026, cât şi a completărilor solicitate depuse cu adresele nr. 28315/27.03.2026, nr. 34196/15.04.2026 şi nr. 62518/07.07.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 31 **din** 16.07.2026
pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ",
amplasament **intravilanul Municipiului Arad,** pe parcela identificată prin **C.F. nr. 367144 – Arad,**
Proprietar/Dezvoltator: UNGUREANU VASILE-IOAN-DĂNUȚ
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

Proprietari/Dezvoltatori: UNGUREANU VASILE-IOAN-DĂNUȚ;
Proiectant: S.C. STACONS S.R.L.;
Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CRAINIC Paul Dorin, pr. nr. 16/2025.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la Nord**: Calea ferată *Arad - Nădlac*, identificată prin C.F. nr. 334385 - Aard;
- **la Vest**: Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 367143, 362653 – Arad, cuprinse în PUZ şi RLU aferent „Realizare zonă rezidențială, amplasament intravilan şi extravilan, mun. Arad, CF 362653, 367143, beneficiar Bodea Ioan Paul şi Bodea Rebeca, proiectant SC STACONS SRL" – Etapa a 2-a;
- **la Est**: Strada Trotușului identificată prin C.F. nr. 349331 – Arad;
  la Sud: Teren proprietate UAT Arad, identificată prin C.F. nr. 334376 – Arad, respective Str. Mimozei, identificată prin C.F. nr. 334377 – Arad.

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

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea şi rezolvarea problemelor funcționale, tehnice şi estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone rezidențiale pentru locuințe individuale izolate sau cuplate şi funcțiuni complementare admise servicii/comerț.

Funcțiuni permise:

-funcțiune dominantă: Zonă rezidentială - locuire unifamilială;

-funcțiuni admise - complementare locuirii: birouri, dispensare, creşe, sport-întreținere, farmacie, magazin alimentar, saloane înfrumusețare;

Zone funcționale:
L - Funcțiune dominantă - zonă rezidențială
Li - Zonă locuințe individuale izolate sau cuplate

Funcțiuni complementare:
Ls - Zonă locuințe individuale izolate sau cuplate cu funcțiuni complementare admise servicii/comerț
Cc - Zonă căi de comunicație - trame stradale
P - Zonă parcare vizitatori
SV - Spații verzi aliniament
SVc - Spațiu verde compact
TE - Culoar tehnico- edilitar

Utilizări permise cu condiții:
-construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole;

Utilizări interzise:
-construcții pentru activități industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor generează trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat, funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
-orice fel de activitati care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcțiunea acesteia.

Interdicții temporare:
Nu este cazul.

Indicatori urbanistici maximi propuși:
- P.O.T. maxim: 35,00%;
- C.U.T. maxim: 1,00.

Regimul de înălțime maxim propus:
- D/S+P+1E, H maxim = 9,00 m

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 29285/02.10.2025, care prevede înălțimea maximă a obiectivului de 9,00 m, respectiv cota absolută maximă de 116,17 m (107,17 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +9,00 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:
Lotul 1 locuire individuală are suprafață de 395 mp;
Zona edificabilă va avea retragerile:
-minim 5,00 m față de partea posterioara a terenului;
-minim 3,00 m față de o parte laterală;
-construcțiile pot fi amplasate în aliniament sau retrase față de acesta cu maximum 8,00 m;
Lotul are frontul stradal de 15,32 m și adâncimea de 25,00 m;
Este orientat spre str. Mimozei;

Loturile 2-18 locuire individuală au suprafața de 375 mp;
Zona edificabilă va avea retragerile:
-minim 5,00 m față de partea posterioară a terenului;
-minim 3,00 m față de o parte laterală;
-construcțiile pot fi amplasate în aliniament sau retrase față de acesta cu maximum 8,00 m;
Loturile au frontul stradal de 15,00 m și adâncimea de 25,00 m;
Sunt orientate spre Str. Mimozei;

Lotul 19 locuire individuală cu funcțiuni complementare admise servicii/comerț - are suprafața de 497 mp;
Zona edificabilă va avea retragerile:
-minim 5,00 m față de partea posterioară a terenului;
-minim 3,00 m față de o parte laterală;
-construcțiile pot fi amplasate în aliniament sau retrase față de acesta cu maximum 8,00 m;
Este o parcelă de colț;
Lotul are frontul stradal de 23,90 m și adâncimea de 25,00 m;
Este orientat spre Str. Mimozei;

Lotul 20 locuire individuală cu funcțiuni complementare admise servicii/comerț - are suprafața de 296 mp;
Zona edificabilă va avea retragerile:
-minim 5,00 m față de partea posterioară a terenului;
-minim 3,00 m față de o parte laterală;
-construcțiile pot fi amplasate în aliniament sau retrase față de acesta cu maximum 8,00 m;
Este o parcelă de colț.
Lotul este orientat la nord spre drumul din incintă propus TS1- cu frontul stradal de 13,93 m de unde se realizează accesul;

Loturile 21-37 locuire individuală au suprafața de 306-375 mp;
Zona edificabilă va avea retragerile:
-minim 5,00 m față de partea posterioară a terenului;
-minim 3,00 m față de o parte laterală;
-construcțiile pot fi amplasate în aliniament sau retrase față de acesta cu maximum 8,00 m;.
Loturile au frontul stradal de 15,00 m și adâncimea de 25,00 m;
Loturile sunt orientate la nord spre drumul din incinta propus TS1- cu prospectul stradal de 12.50 m de unde se realizează accesul;

Lotul 38 locuire individuală au suprafața de 343 mp;
Zona edificabilă va avea retragerile:
-minim 5,00 m față de partea posterioară a terenului;
-minim 3,00 m față de o parte laterală;
-construcțiile pot fi amplasate în aliniament sau retrase față de acesta cu maximum 8,00 m;
Lotul are frontul stradal de 14,20 m și adâncimea de 25,00 m;
Lotul este orientat la nord spre drumul din incintă propus TS1 - cu prospectul stradal de 12,50 m de unde se realizează accesul.

Loturile 39-48 locuire individuală au suprafața între 683-374 mp;
Zona edificabilă va avea retragerile:
-între 11,00 m -12,47 m față de partea posterioară a terenului;
-minim 3,00 m față de o parte laterală;

-construcţiile pot fi amplasate în aliniament sau retrase faţă de acesta cu maximum 8,00 m;
Loturile 40-47 au lăţimea de 15,00 m şi adâncimea între 42,80 m – 23,89 m;
Lotul 39 are frontul stradal de 14,66 m şi adâncimea de 45,45 – 42,80 m;
Lotul 48 are frontul stradal de 20,50 m şi adâncimea de 23,89 – 21,01 m.

Amenajările tehnico-edilitare sau anexele de tip car-port, pergolă/filigorie, pot fi amplasate pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat, sau în afara zonei edificabile.

Zone de protecţie impuse:
-zona de siguranţă faţă de CFR, din ax 20,00 m stânga-dreapta - este cuprinsă o porţiune din incinta reglementată cu lăţimea de cca. 12,47 m – 11,00 m;
-zona de protecţie faţă de CFR, din ax 100,00 m stânga-dreapta.

Spaţii verzi:
Autorizaţia de construire va conţine obligaţia menţinerii sau creării de spaţii verzi şi plantate, în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei. Suprafata de teren alocata spatiilor verzi va respecta Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572/2022 privind asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad, cât şi Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, Anexa 6.

Vor fi prevăzute spaţii verzi de minim 35% din suprafaţa lotului, spaţiu verde aliniament minim 2,1%, respectiv spaţiu verde compact minim 6,3% din suprafaţa totală a incintei reglementate,

Parcaje:
Nu se vor autoriza decât acele construcţii care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spaţiile 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 şi completările ulterioare, Anexa 5, respectiv a Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcţii şi amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187/28.03.2024.

Pentru locuinţele unifamiliale se vor asigura 1 sau 2 locuri de parcare/lot în funcţie de suprafaţa utilă a construcţiei, iar la intrare în zona rezidenţială s-au prevăzut 12 locuri de parcare pentru vizitatori.

Circulaţii şi accesuri:
Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul la amplasament se realizează din Str. Trotuşului. În incintă se propune o stradă TS1 care se continuă spre vest, se va crea o continuitate - extindere prin amplasamentul vecin (C.F. nr. 367143 – Arad şi C.F. nr. 362653 - Arad), se crează legătura prin TS2 spre Str. Mimozei la sud. Această continuitate- extindere va fi posibilă datorită corelării cu propunerile PUZ şi RLU aferent „Realizare zonă rezidenţială, amplasament intravilan şi extravilan, mun. Arad, CF 362653, 367143, beneficiar Bodea Ioan Paul şi Bodea Rebeca, proiectant SC STACONS SRL" – Etapa a 2-a;

Prospectul stradal nou propus TS1 va avea 12,50 m, compus din drum carosabil 7,00 m şi pe ambele parţi trotuar de 1,50 m şi spaţiu verde de aliniament de 1,25 m.

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.

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.

Este permisă parcelarea ulterioară a terenului conform documentației.

Se va parcela zona, se va lotiza terenul cu parcele având destinația de locuințe individuale izolate sau cuplate, astfel:

-sunt propuse 48 loturi pentru locuințe unifamiliale, cu suprafața cuprinsă între 296-683 mp. De asemenea o parcelă va avea funcțiunea de spațiu verde (S = 1544 mp), respectiv o parcelă pentru prospectul stradal nou propus TS1.

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.

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 emitere 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, predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona rezidențială, 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 reazidențiale, 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 17.02.2026, 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 şi urbanismul, Articolul 37 (1^3), actualizată) şi poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Elaboratorul şi beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor şi 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 şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. şi 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. 606 din 11.04.2025, emis de Primarul Municipiului Arad.

Arhitect Şef,
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu

Director Executiv,
arh. Ioana Gligor

Consilier,
ing. Laurenţiu Florescu

PMA-A5-14