

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Direcția Generală Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către Brie Gheorghe-Mihai, [REDACTED],
[REDACTED], înregistrată cu nr. 96066 din 24.10.2025, respectiv a completărilor
înregistrate cu nr. 2763 din 15.01.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind
amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 06 din 09.02.2026

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

„CLĂDIRI DE GOSPODĂRIE (FERMĂ)”,

Extravilan, Municipiul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 363529 – Arad,

Proprietar/Dezvoltator: Brie Gheorghe-Mihai

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

Proprietar/Dezvoltator: Brie Gheorghe-Mihai

Proiectant: S.C. ATODIS SERV S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. ATODIS SERV S.R.L., specialist cu drept de
semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 56/2024

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 363530 – Arad – arabil – teren viran;
- **la vest:** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 334015 – Arad – arabil – teren viran;
- **la est:** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 333977 – Arad – arabil – teren viran,
respectiv drumul de exploatare DE 2196, identificat prin C.F. nr. 334029 – Arad;
- **la sud:** Drumul de exploatare DE 2196, identificat prin C.F. nr. 334029 – Arad.

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

- **Funcţiune dominantă:**
 - Zonă unitate agricolă – fermă de subzistenţă.
- **Utilizări permise:**
 - Construcţii de agrement;
 - Spaţii verzi, sport şi agrement;
 - Echipare tehnico-edilitară;
 - Căi de comunicaţie şi transport.
- **Utilizări permise cu condiţii:**
 - Construcţii şi instalaţii tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiţia ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona rezidenţială sau vecinătăţile ei şi cu condiţia să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului şi alte pericole;
 - Conform avizului nr. 238/U/14.10.2024 eliberat de Direcţia Judeţeană de Cultură Arad titularul investiţiei are sarcina de a opri lucrările şi de a anunţa D.J.C. Arad şi Primăria Municipiului Arad despre descoperiri, în cazul în care, în timpul lucrărilor de

infrastructură apar puncte cu vestigii arheologice, în condițiile art. 4, alin. 3 Legea 462/2003. După aprobare P.U.Z., pentru faza de proiectare D.T.A.C. nu este necesar avizul de specialitate emis de D.J.C. Arad.

- **Funcțiuni interzise:**

- Funcțiunii de depozitare deșeuri;
- Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;

- **Interdicții temporare de construire:**

- Construirea pe terenul în suprafață de 341,00 mp, ce urmează a fi cedat UAT Arad este interzisă. Pe această suprafață se va putea edifica doar după preluarea acesteia de către UAT Arad și exclusiv în scopul modernizării drumului.

Zonificare funcțională:

Funcțiune dominantă:

- Zonă unități agricole - fermă de subzistență

Subunități:

- Zonă spații verzi;
- Căi de comunicație și transporturi;
- Echipare tehnico-edilitară.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 50,00%;
- C.U.T. maxim: 1,5.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E+M**, cu înălțimea maximă de 16,00 metri, respectiv cota absolută maximă de 121,01 metri (105,01 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +16,00 metri înălțimea maximă pentru zona edificabilă). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 32693/23.12.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- Față de limita nordică: o retragere de minim 2,00 metri;
- Față de limita sudică: o retragere de minim 5,00 metri față de noua limită a parcelei, după cedare, cu admiterea construirii pe limita de maxim 10 metri din front (carport, garaj, acces protejat);
- Față de limita vestică: o retragere de minim 2,00 metri;
- Față de limita estică: o retragere de minim 2,00 metri;

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 de minim 20% din suprafața totală a terenului propus spre reglementare.

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 vor realiza minim 8 de locuri de parcare.

Circulații și accese:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

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

Accesul la parcelă, atât pietonal cât și auto, se va realiza din Strada Câmpul Ineluș, identificată prin C.F. nr. 334029 – Arad, situată în partea de sud a parcelei. Strada Câmpul Ineluș va fi amenajată cu un profil stradal cu lățimea de 10,00 metri, fiind alcatuit din 2 benzi de circulație cu lățimea de 3,50 metri fiecare, fiind mărginit de trotuare cu lățimea de 1,50 metri pe ambele părți ale strazii.

Accesul rutier propus va fi amenajat ca o intersecție în „T”, cu lățimea de 7,00 metri, racordat la marginea Străzii Câmpul Ineluș identificată prin C.F. nr. 334029 - Arad prin curbe arc de cerc cu raza de 12,00 metri, respectiv $R = 3,00$ metri.

Este prevăzută cedarea unei suprafețe de 341 mp din terenul propus spre reglementare pentru realizarea prospectului stradal.

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.

Parcelarea:

Terenul propus spre reglementare nu va suferi acțiuni de parcelare.

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 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.

Proprietarul/dezvoltatorul zonei cu funcțiunea de unitate agricolă predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona cu funcțiunea de unitate agricolă, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

Pe cheltuiala investitorului 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 funcțiunea de unitate agricolă, 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 **04.11.2025** 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 (1[^]3), 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. 457 din 27.03.2024, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbătei

Consilier,
Căpriceană Gabriel