

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către MIȘCA IOAN, MIȘCA ELENA, STANA PETRU TITUS, STANA MARIANA, cu domiciliul [REDACTAT] înregistrată cu nr. 74703 din 18.08.2025, cât și a completărilor solicitate depuse cu nr. 82626/11.09.2025, nr. 85947/23.09.2025, nr. 112321/17.12.2025, nr. 3802/19.01.2026, nr. 23623/16.03.2026 și nr. 30256/01.04.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 18 din 08.04.2024

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„CONSTRUIRE CLĂDIRI DE LOCUIT”,
amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Str. Măslinului, FN, Jud. Arad,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 340942, 340943, 340900, 340901, 340915, 340916 – Arad,
Proprietari/Dezvoltatori: MIȘCA IOAN, MIȘCA ELENA, STANA PETRU TITUS, STANA MARIANA
Proiectant general: S.C. PRO URBAN S.R.L.

Proprietari/Dezvoltatori: MIȘCA IOAN, MIȘCA ELENA, STANA PETRU TITUS, STANA MARIANA;

Proiectant: S.C. PRO URBAN S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. PRO URBAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. ȘERBAN Elvira, pr. nr. 34/1/2023.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la Nord:** teren proprietate publică, DE 1797/26 identificat prin CF. nr. 339887 - Arad și teren proprietate privată identificat prin C.F. nr. 339915 - Arad;
- la Vest:** Strada Măslinului, terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 339885, 363667, 363668 - Arad;
- la Est:** teren proprietate publică, DE 1797/26 identificat prin C.F. nr. 339853 - Arad;
- la Sud:** teren proprietate privată, identificat prin CF nr. 348633 -Arad, zonă de locuit - reglementată conform documentației de urbanism aprobată cu H.C.L.M. Arad Nr. 261 din 31 octombrie 2011 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit”, Arad, Zona Sanevit FN, județul Arad.

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.

Funcțiuni dominante propuse: subzonă rezidențială compusă din locuire individuală cu regim de construire izolat, împreună cu amenajări aferente.

Utilizare funcțională

Locuințe unifamiliale și funcțiuni complementare

Utilități admise

Clădiri de locuit și spații comerciale, birouri, cabinet medicale

Utilități admise cu condiții

Anexe (garaje, filigorii în regim de înălțime parter) cu condiția respectării P.O.T-ului stabilit prin documentație și a zonei edificabile propuse

Utilități interzise

Orice construcție care nu a fost prevăzută în documentația de urbanism
Orice activitate care crează disconfort urban și perturbă funcțiunea de locuire.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 35,00%
- C.U.T. maxim: 1,05

Regimul de înălțime maxim propus:

- S+P+1E+M, H maximă cornișă = 8,50 m, H maximă coamă = 11,50 m

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 17440/27.11.2024, care prevede înălțimea maximă a obiectivelor de 11,50 m, respectiv cota absolută maximă de 121,10 m (109,60 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +11,50 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Zona edificabilă este formată din 2 zone; pentru fiecare parcelă:

- O zona mai mare este destinată construirii clădirii de locuit, și care este retrasă de la frontul stradal cu 5,00 m;
- A doua zonă care este amplasată în partea posterioară a terenului, rezervată construirii de anexe. A doua zonă este retrasă la 3,00 m, față de limita posterioară;
- Zonele edificabile vor fi retrase față de limita de proprietate sud cu 3,00 m (lot.1, lot 2 și lot 3);
- Față de limita de proprietate nord, edificabilul este pe limita de proprietate (lot 2 și lot 3) și retragerea este de 5,63 m față de limita de proprietate actuală și la 2,63m față de frontul stradal propus (în cazul în care se va realiza strada în partea de nord a incintei) lot 1;

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 avea în vedere asigurarea spațiilor verzi pentru loturile de construcții nu mai puțin de 35% din suprafața fiecărui lot.

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.

Se vor asigura 2 locuri de parcare pe fiecare lot (pot fi și în garaje).

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 auto/pietonal principal se va realiza dinspre Vest din prelungirea Străzii Măslinului.

Accesul pe lot va avea o lățime de 3,50 m și va fi la aceeași cota cu carosabilul și aceeași structură cu a carosabilului din care se face accesul. În partea de nord a lotului 3 a fost rezervat un teren pentru circulații în lățime de 3,00 m.

În ceea ce privește organizarea circulației s-a ținut cont de strada existentă din cartierul Grădiște reglementată conform documentației de urbanism aprobată cu H.C.L.M. Arad Nr. 261 din 31 octombrie 2011 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit”, Arad, Zona Sanevit FN, județul Arad.

Pentru realizarea prospectului Străzii Măslinului, s-a rezervat o suprafață de teren în partea de vest a terenurilor teglementate. Se propune următorul prospect stradal:

- carosabilul de 7,00 m lățime (două benzi de circulație),
- 2 trotuare cu lățimi de câte 0,75 m
- 2 zone verzi cu lățimi de câte 0,75 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. 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.

Se propune construirea a 3 clădiri de locuit.

Parcelarea propusă sunt construibile deoarece:

- se asigură accesul la un drum public;
- lățimea parcelei este mai mică decât lungimea și mai mare de 12 m;
- asigură echiparea tehnico- edilitară necesară.

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 dezvoltatorilor.

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.

Dezvoltatorii au 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.

Dezvoltatorii zonei cu funcțiuni rezidențiale predau 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 dezvoltatorilor 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, 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 02.09.2025 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 (1[^]3), 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. 1915 din 08.11.2022, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Director Executiv,
arh. Ioana Bărbătei

Consilier,
ing. Laurențiu Florescu

PMA-A5-14