

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Direcția Generală Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către WEIL ALOIS HEINRICH și WEIL ANNA-CHRISTINE, cu adresa în jud. Arad, Mun Arad, Calea Timișorii, nr. 58, înregistrată cu nr. 44397 din 14.05.2025, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 56804 din 23.06.2025, nr. 147 din 05.01.2026 și nr. 6536 din 27.01.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 03 din 29.01.2026

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE”,
Intravilan Municipiul Arad,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 363879 – Arad,
Proprietari/Dezvoltatori: WEIL ALOIS HEINRICH și WEIL ANNA-CHRISTINE
Proiectant general: S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L.

Proprietari/dezvoltatori: WEIL ALOIS HEINRICH și WEIL ANNA-CHRISTINE

Proiectant: S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CIOARĂ Lucian-Ovidiu, pr. nr. 8/2023

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord :** Strada Lucernei, identificată prin C.F. nr. 359078 - Arad;
- **la vest :** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 319219 – Arad, respectiv nr. top. 352-353/c/164/b/2;
- **la est :** teren proprietate privată identificat prin nr. top. 352-353/c/162/2;
- **la sud :** Strada Arh. Milan Tabacovici – drum.

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

- **Funcțiunile dominante:**
 - Locuire unifamilială.
- **Funcțiuni complementare:**
 - Spații comerț, birouri, garaje/parcări/platforme betonate auto, care vor putea fi atât acoperite cât și descoperite, accese pietonale și auto, rețele tehnico-edilitare, spații verzi amenajate, platforme colectare deșeuri menajere.
- **Utilizări permise:**
 - Construcția de locuințe individuale
 - Funcțiuni complementare locuirii/servicii (birouri, cabinet, alimentație publică, saloane înfrumusețare, etc) incluse în clădiri de locuit propuse, dar păstrându-se ca funcțiune majoritară cea de locuit;
 - Utilități și rețele tehnico-edilitare;
 - Garaje, parcaje, drumuri și platforme;
 - Spații verzi.

- **Utilizări interzise:**

- Locuințe colective
- Funcțiuni industriale
- Activități industriale generatoare de poluare și zgomot
- Depozite de deșeuri
- Activități imorale (night club-uri, discoteci, bar-uri de noapte, case de toleranță)
- Alte funcțiuni care contravin cu caracterul rezidențial al zonei.

Zonificare funcțională:

- **Funcțiune principală**
 - **Li** – unitați locuire individuală;
- **Subunități funcționale:**
 - **Sv** – spații verzi;
 - **Ted** – zone tehnico-edilitare;
 - **Cc** – căi de circulație și accese;

Indicatori urbanistici maximi propuși:

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

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este S/D+P+1E+M, cu înălțimea maximă de 12,00 metri, respectiv cota absolută maximă de 120,12 metri (108,12 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 39484/29.12.2025.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- Față de frontul stradal: minim 5,00 metri;
- Față de limita posterioară: minim 9,00 metri;
- Față de limitele laterale: pe una dintre laturi, construcțiile vor fi alipite, respectiv pe latura de unde se va realiza accesul, va exista o retragere de minim 3,50 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. 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.

Suprafata minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent 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 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 lucrarile de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Se vor asigura minim două locuri de parcare pentru fiecare parcelă.

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 parcele, atât pietonal cât și auto, se va realiza din drumul de incintă, care va face legătura între strada Lucernei și strada Arh. M. Tabacovici. Circulația se va realiza în prima etapă în sens unic cu direcția nord - sud, respectiv dublu sens în etapa finală.

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:

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții, cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legate de igienă și de protecția mediului.

În urma parcelării, vor rezulta un număr de 12 loturi, 10 loturi private pentru locuințe, 1 lot public pentru circulații și 1 lot public pentru spațiu verde și dotări tehnico-edilitare.

Utilități: Se vor realiza bransamente 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/bransarea 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.

Proprietarii/dezvoltatorii zonei rezidențiale cu locuințe individuale predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona rezidențială cu locuințe individuale, 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 rezidențiale cu locuințe individuale, 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 **27.05.2025** 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 (1³), 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. 1166 din 21 iulie 2023, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbătei

Consilier,
Căpriceană Gabriel

PMA-A5-14