

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Direcția Generală Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către Purcaru Mircea, ANDROMEDA-COM S.R.L., CORPORATE DESK S.R.L., MIRBEN ITP S.R.L, cu sediul în jud. Arad, Mun. Arad, strada Pr. Dr. Felea Ilarion, nr. 63/A, înregistrată cu nr. 43815 din 12.05.2026, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 48148 din 25.05.2026, nr. 60043 din 30.06.2026 și 62608 din 07.07.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 34 din 24.07.2026

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

**„ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
ȘI SERVICII-COMERȚ”,**

amplasament în intravilanul Municipiului Arad,
strada Pr. Dr. Ilarion Felea, nr. 63/A, 65, 85, Județul Arad,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 335165 - Arad, nr. 335111 - Arad, nr. 335106 - Arad, nr. 368704 - Arad,
nr. 368703 - Arad, nr. 366793 - Arad, nr. 366794 - Arad, nr. 367175 - Arad, nr. 367376 - Arad, nr. 367377 -
Arad, nr. 367378 - Arad,

Proprietari/Dezvoltatori: Purcaru Mircea, ANDROMEDA-COM S.R.L.,
CORPORATE DESK S.R.L., MIRBEN ITP S.R.L.
Proiectant general: S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.

Proprietari/Dezvoltatori: Purcaru Mircea, ANDROMEDA-COM S.R.L., CORPORATE DESK S.R.L.,
MIRBEN ITP S.R.L.

Proiectant: S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L., specialist cu drept de semnătură
RUR, arh. ȘOIMA Mircea, pr. nr. 289/2025.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Strada Prof. Dr. Felea Ilarion, identificată prin C.F. nr. 334896 - Arad și C.F. nr. 334972 - Arad, respectiv terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 354728 - Arad, respectiv C.F. nr. 335051 - Arad și C.F. nr. 335331 - Arad, C.F. nr. 335332 - Arad;
- **la vest:** Strada Prof. Dr. Felea Ilarion, identificată prin C.F. nr. 334972 - Arad, respectiv terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 335051 - Arad, 354169 - Arad, 354170 - Arad, 354171 - Arad, respectiv 335331 - Arad, 335332 - Arad și teren proprietate publică a Municipiului Arad, identificată prin C.F. nr. 335335 - Arad;
- **la est:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 354728 - Arad și C.F. nr. 335021 - Arad, respectiv nr. top. 3213/a/1 (C.A.P. PARTIZANUL ARAD - BUJAC);
- **la sud:** Strada Prof. Dr. Felea Ilarion, identificată prin C.F. nr. 329985 - Arad și nr. top. 3213/a/1 (C.A.P. PARTIZANUL ARAD - BUJAC).

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

- **Funcțiunile principale**
 - Locuire individuală, în regim izolat sau cuplat, condominii.

- **Funcțiunile secundare**

- Prestări servicii și comerț.

- **Funcțiuni complementare**

- 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, parcuri; spații verzi amenajate; echipare tehnico-edilitară.

- **Utilizări permise cu condiții**

- Unități cu prestări servicii de cartier (cum ar fi: magazin alimentar, clădiri de birouri, spații prezentare și comercializare diverse produse ce nu necesită spații mari de depozitare), sănătate (dispensar, cabinete medicale, stomatologice etc.), cu condiția ca suprafața utilă maximă a spațiilor să fie 50% din SCD construcției propuse (indiferent că va fi locuință sau condominiu).

- **Interdicții temporare**

- Nu este cazul.

- **Interdicții permanente**

- Activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, sau alte activități care prin specificul lor generează noxe, fum, vibrații, zgomot, miros neadecvat.
- Alimentație publică, turism, servicii, service și spălătorii auto, tinichigerii, ateliere de mică producție (tâmplărie, etc), activități care produc zgomot sau aduc personal și public numeros, generând trafic și aglomerație.
- Activități care se desfășoară în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort.
- Orice alte funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice.
- Activități care nu se înscriu în caracterul rezidențial al zonei.

Zonificare funcțională:

Lsc – locuințe individuale în regim izolat sau cuplat și funcțiuni complementare servicii de cartier

LS – locuințe individuale și unități prestări servicii și comerț

LcS – condominii cu max. 5/6 apartamente și unități prestări servicii și comerț

Lc – condominii cu maxim 5/6 apartamente.

Ccr – căi de comunicație rutiere

Ccp – căi de comunicație pietonale

Spa- spații plantate de aliniament, aferente căilor de comunicații.

Spc- spații plantate compacte.

P- parcuri.

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+2E**, cu înălțimea maximă de 12,00 metri, respectiv cota absolută maximă de 119,46 metri (107,46 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +12,00 metri înălțimea maximă pentru zona edificabilă). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. **357/05.02.2026**.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Z1 – locuințe individuale:

- **Ls - funcțiuni mixte - locuințe individuale, în regim izolat sau cuplat, precum și a construcțiilor independente cu funcțiuni de prestări servicii și comerț**
 - Către frontul stradal – nu se impune retragere de la frontul stradal
 - Către limita posterioară – pentru construcțiile noi se impune retragere de minim 5 m dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la cornișă, de la limita de proprietate.
 - Se permite amplasarea în această zonă a anexelor gospodărești cu condiția ca acestea să fie parter, să aibă înălțime maxima la streșină de 3.5 metri, 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.
 - Către limitele laterale –nu se impun retrageri, iar autorizarea construcțiilor se va face cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.
- **Lsc - locuințe individuale în regim izolat sau cuplat, cu posibilitatea integrării unor funcțiuni complementare servicii de cartier**
 - Către frontul stradal – nu se impune retragere de la frontul stradal
 - Către limita posterioară – pentru construcțiile noi se impune retragere de minim 5 m dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la cornișă, de la limita de proprietate.
 - Se permite amplasarea în această zonă a anexelor gospodărești cu condiția ca acestea să fie parter, să aibă înălțime maxima 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.
 - Către limitele laterale – pentru locuințele individuale nu se impun retrageri, iar autorizarea construcțiilor se va face cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

Z2 – condominii:

LcS - zona mixtă - servicii, comerț și condominii – LOT 21

- Către frontul stradal – nu se impune retragere de la frontul stradal – str. Prof. Dr. Ilarion Felea (dacă parcela este amplasată pe colț se vor respecta aceleași reguli pentru ambele fronturi stradale).
- Către limita posterioară – pentru construcțiile noi, se impune respectarea retragerii construcțiilor existente, de 3,50m, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la cornișă, de la limita de proprietate.
- Pentru construcțiile existente se pastrează retragerile existente cu respectarea zonei edificabile din partea desenată și cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.
- Către limitele laterale – se impune respectarea retragerii construcțiilor existente, de 4,10m față de limita laterală din dreapta, iar pentru limita laterală din stânga nu se impune retragere, se respecta ca un front stradal.

Lc – condominii cu max. 5/6 apartamente

- Către frontul stradal – nu se impune retragere de la frontul stradal – LOT 37, 39, iar pentru LOT 22 se impune o retragere de 3,50m de la frontul stradal – str. Prof. Dr. Ilarion Felea.
- Către limita posterioară – se impune respectarea retragerii construcțiilor existente de 5,00m, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la cornișă, de la limita de proprietate.
- Către limitele laterale:
 - **LOT 37:** se impune o retragere de 5,00 pe ambele limite
 - **LOT 39:** se impune o retragere de 5,00m pentru limita laterală din stânga, iar pentru limita laterală din dreapta nu se impune retragere.
 - **LOT 22:** se impune o retragere de 5,00m pentru limita laterală din stânga, iar pentru limita laterală din dreapta nu se impune retragere.

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.

Pentru construcțiile de locuințe individuale, spațiul verde amenajat va fi de minim 35% din suprafața terenului, iar pentru locuințele colective / condominii se va asigura un necesar de 35% din suprafața parcelei.

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.

Propunerea respectă cerințele stabilite prin HCLM Arad nr.187/2024 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare.

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Nu se vor autoriza construcții cu funcțiuni care necesită locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietății private.

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.

În cadrul prezentei documentații se propune extinderea și modernizarea rețelei de circulație prin realizarea a două străzi noi, identificate prin LOT 41 și LOT 42, cu profil stradal de 12,00 m, din care partea carosabilă de 7,00 metri, spațiu verde de aliniament 1,00 metri poziționat stânga - dreapta, și alei pietonale 1,50 metri poziționate stânga - dreapta. Parcelele destinate drumurilor, vor fi trecute în domeniul public, după realizarea și recepționarea tuturor dotărilor din zona căilor de comunicație.

Pentru respectarea profilului stradal existent pe strada Prof. Dr. Ilarion Felea și strada Filotei, de 12,00 metri, porțiunile de teren - LOT 44 și LOT 43, care se intersectează cu profilul străzilor, vor fi cedate domeniului public.

Racordul dintre străzile existente și propuse se vor realiza prin arce de cerc cu raza de 6,00 metri.

Accesul în incinta reglementată prin prezenta documentație se va realiza prin trei puncte de conexiune la rețeaua stradală existentă, respectiv din strada Filotei, strada Alexandru Volta și strada Prof. Dr. Ilarion Felea. Fiecare dintre aceste accese va fi dimensionat corespunzător, pentru a permite circulația în dublu sens și asigurarea trotuarelor pietonale.

Accesul carosabil pe fiecare parcelă se va realiza cu o lățime maximă de 3,5 metri, și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Accesul pietonal pe fiecare parcelă se va realiza cu o lățime maximă de 1,5 metri, și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului 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 normativul tehnic 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.

Parcelarea:

Prin prezentul PUZ se propune o parcelare a terenurilor studiate conform planșei A-08 – zonificare și parcelare.

Prin prezenta documentație se propune realizarea a două zone funcționale Z1 și Z2, după cum urmează:

- **Z1 – locuințe individuale**
 - LS – locuințe individuale și prestări servicii și comerț – LOT 1 și 2,
 - Lsc – locuințe individuale în regim izolat sau cuplat, funcțiuni complementare și servicii de cartier – LOT 3 – 20, LOT 23 – 36.
- **Z2 – condominii**
 - LcS – unități prestări servicii și comerț, condominii cu maxim 5/6 apartamente – LOT 21,
 - Lc – condominii cu maxim 5/6 apartamente – LOT 37, 22 și 39.

Ca mod de organizare în incintă, după cum urmează:

- **Z1**

LS - funcțiuni mixte - locuințe individuale, în regim izolat sau cuplat, precum și a construcțiilor independente cu funcțiuni de prestări servicii și comerț, ce vizează două loturi LOT 1 - LS – 287.03 și LOT 2 - LS - 400.74mp , iar lățimea parcelelor va fi de 12,00m – LOT 1 și 17.70m – LOT 2.

Lsc - locuințe individuale în regim izolat sau cuplat, cu posibilitatea integrării unor funcțiuni complementare servicii de cartier (farmacie, dispensar, croitorie, coafor, birouri individuale, magazine ABC, etc.) , vor fi un numar de 32 loturi, LOT 3 – 20, și LOT 23 – 36 , cu suprafețe cuprinse între 330,83 mp și 533,55 mp, cu lățime parcelă între 13,30m și 15,00m, și adâncime mai mare sau egală cu 23 m, cu regim maxim de înălțime S/D+P+2E, toate loturile vor avea acces din străzile propuse în incintă și din străzile extinse. În partea posterioară parcelelor a fost prevăzută o zonă pentru construirea anexelor gospodărești (terase, pergole, filigorii, magazii etc.) cu condiția ca acestea să nu depășească 2/3 din lățimea parcelei, sa aiba regim maxim de înălțime maxim S/D+P, înălțime maximă la cornișă/atic 3,5 metri, coamă 5,0 metri, și panta acoperișului de maxim 25° (doua zeci si cinci de grade).

Suprafața utilă pentru serviciile de cartier, din cadrul fiecărie unități locative sa nu ocupe mai mult de 50% din SCD a construcției propuse.
- **Z2**

LcS - zona mixtă - servicii, comerț și condominii – LOT 21, deține o construcție cu funcțiuni existente de prestări servicii și comerț. Se propune păstrarea funcțiunii existente și completarea acesteia prin introducerea funcțiunii de condominii, rezultând funcțiune mixtă servicii, comerț și condominii.

Lc – condominii cu max. 5/6 apartamente, , grupate în partea de vest și nord a incintei, vor fi un număr de 3 loturi, LOT 22, 37, 39 cu suprafețe cuprinse între 789,13 mp și 2735,91 mp, cu regim max de înălțime S/D+P+2E, toate loturile vor avea acces din străzile nou propuse.
- **Drumuri de incintă**, vor fi 2 loturi: 1 LOT – 41, aferent străzii 1, și LOT 42 – aferent străzii 2. Aceste loturi vor include carosabilul, spațiile verzi de aliniament, aleile pietonale, parcurile pentru vizitatori.
- **Zonă verde amenajată**, compactă, alcătuită dintr-un LOT 40, unul de 518,84mp, poziționată învecinătatea zonei cu cea mai mare densitate de locuitori, și în vecinătatea accesului din strada Filotei, cu acces din LOT 41 – Strada 1.
- **Parcări** – reprezentate prin LOT 38a și 38b – ce vor fi ocupate doar de parcări pentru imobilul dinafara incintei reglementate, identificat prin CF nr. 335332 Arad.
- **Suprafețe cedate domeniului public** – lot 43 – 13,99mp, lot 44 – 45,65mp.

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 privați.

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 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.

Dezvoltatorul zonei rezidențiale cu servicii și comerț predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona rezidențială cu servicii și comerț, 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 cu servicii și comerț, 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 **19.05.2026** 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. 951 din 16.06.2025, emis de Primarul Municipiului Arad.

Arhitect Șef,
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu

Director Executiv,
Arh. Ioana Gligor

Consilier,
Căpriceană Gabriel