

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către CHIRIAC ARMAND şi CHIRIAC RONELA, [REDACTED]
[REDACTED] înregistrată cu nr. 16018 din 24.02.2026, în
conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu
modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 15 din 18.03.2026

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

„LOCUIŢĂ UNIFAMILIALĂ”,

Mun. Arad, Jud. Arad, Str. Gheorghe Doja, Nr. 54,

pe parcela identificată prin **C.F. nr. 365681 – Arad,**

Proprietari/Dezvoltatori: CHIRIAC ARMAND şi CHIRIAC RONELA

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

Proprietari/Dezvoltatori: CHIRIAC ARMAND şi CHIRIAC RONELA;

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. ŞERBAN Elvira, pr. nr. 30/2025.

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:

- la **Nord:** locuinţă – Str. Gheorghe Doja, Nr. 54;
- la **Est:** locuinţă – Str. Gheorghe Doja, Nr. 54; Str. Gheorghe Doja (domeniu public);
- la **Vest:** locuinţă – Str. Liviu Rebreanu, Nr. 19;
- la **Sud:** locuinţă - Str. Gheorghe Doja, Nr. 56.

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

Funcţiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea şi rezolvarea problemelor funcţionale, tehnice şi estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone rezidenţiale.

Funcţiunea dominantă propusă: zonă rezidenţială - locuire individuală

Funcţiuni complementare:

Funcţiuni complementare admise sunt: anexe gospodăreşti, garaj, foişor, pergole, piscine, alei pietonale şi carosabile, spaţiu verde, dotări tehnico-edilitare.

Utilizări permise:

Clădiri destinate funcțiunilor de locuire individuală, cu funcțiuni conexe și complementare acestora; anexe gospodărești, garaj, foișor, pergole etc, alei pietonale și carosabile, spațiu verde, dotări tehnico-edilitare.

Utilizări admise cu condiții:

Nu este cazul.

Interdicții temporare:

Nu este cazul.

Interdicții permanente:

Activități ce generează zgomot, vibrații, noxe, miros neplăcut sau alte tipuri de poluare.

Clădiri destinate funcțiunilor: industrie, depozitare, ateliere diverse, agrozootehnice, sau alte activități ce nu se încadrează în caracterul rezidențial al zonei.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

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

Regimul de înălțime maxim propus:

- S/D+P+1E;
Hmaxim cornișă pentru locuința principală = 9,00 m;
Hmaxim coamă pentru locuința principală = 11,00 m;
Hmaxim cornișă pentru anexa gospodărească = 3,00 m;
Hmaxim coamă pentru anexa gospodărească = 5,00 m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 25135/27.08.2025, care prevede înălțimea maximă a obiectivului de 11,00 m, respectiv cota absolută maximă de 119,61 m (108,61 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +11,00 m înălțimea maximă a construcției).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Locuința propusă va fi amplasată cu următorul aliniament, astfel:

- 21,90 m față de frontul stradal, respectiv 12,50 m față de limita posterioară a terenului de la nr. 54, str. Gheorghe Doja;

- variază între 3,95 m și 4,35 m față de limita sudică a parcelei;

- 2,00 m față de limita vestică de proprietate;

- 2,00 m față de limita nordică de proprietate;

Anexa gospodărească propusă va fi amplasată cu următorul aliniament, în limita POT și CUT maxim prevăzuți, astfel:

- 21,90 m față de frontul stradal, respectiv 12,50 m față de limita posterioară a terenului de la nr. 54, str. Gheorghe Doja;

- 0,00 m față de limita sudică a parcelei;

- 2,00 m față de limita vestică de proprietate;

- 9,90 m față de limita nordică de proprietate.

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.

Spațiu verde propus este de minim 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, 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 va asigura 1 locuri de parcare pe parcelă.

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 se va realiza din Str. Gheorghe Doja și va avea o lățime de 2,36 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 dezvoltatorilor.

Parcelarea:

Nu este permisă parcelarea ulterioare.

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 rezidențiale predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul 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 03.03.2026 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 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. 527 din 01.04.2025, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbătei

Consilier,
ing. Laurențiu Florescu

PMA-A5-14