

ROMÂNIA  
Județul Arad  
Primăria Municipiului Arad  
Direcția Generală Arhitect-Șef

Ca urmare a cererii adresate de către DOMINUS S.R.L., cu sediul în jud. Arad, Mun. Arad, Calea Zimandului, nr. 30, ap. 2, înregistrată cu nr. 25365 din 19.03.2026, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 33218 din 08.04.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### **AVIZ**

**Nr. 20 din 23.04.2026**

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

**„CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCȚIUNI MIXTE, REZIDENȚIAL – LOCUINȚE  
COLECTIVE, SERVICII ȘI COMERȚ, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”,**  
amplasament în intravilanul Municipiului Arad, strada Mucius Scaevola, nr. 16 și 18, Județul Arad,  
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 365916 – Arad și nr. 304902 - Arad,  
Proprietar/Dezvoltator: DOMINUS S.R.L.  
Proiectant general: TARA PLAN S.R.L.

**Proprietar/Dezvoltator:** DOMINUS S.R.L.

**Proiectant:** TARA PLAN S.R.L.

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură  
RUR, arh. TUȚU Andreea, pr. nr. 287/2023.

### **Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:**

- **la nord:** Teren proprietate publică de interes local, drum - str. Dornei identificat prin C.F. nr. 358756 Arad, respectiv terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, curți construcții, str. Mucius Scaevola nr. 14 identificat prin C.F. nr. 333164-Arad și str. Dornei nr. 53-55 identificat prin C.F. nr. 304185-Arad;
- **la vest:** Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, curți construcții, str. Dornei nr. 48 identificat prin C.F. nr. 315117-Arad, respectiv teren proprietate publică de interes local, parcare bloc Aleea Postavului,;
- **la sud:** Teren proprietate publică de interes local, trotuar identificat prin C.F. nr. 346181-Arad  
Teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, curți construcții, locuire colectivă Aleea Postavului, respectiv teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, curți construcții, locuire individuală, str. Mucius Scaevola nr. 20 identificat prin C.F. nr. 333387-Arad;
- **la est:** Teren proprietate publică de interes local, drum - str. Mucius Scaevola identificat prin C.F. nr. 351097-Arad; respectiv teren proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, curți construcții, str. Mucius Scaevola nr. 7 identificat prin C.F. nr. 344102-Arad; respectiv teren proprietate publică de interes local - Centrul Județean de Resurse și Asistență Educațională Arad, str. Mucius Scaevola nr. 9 identificat prin C.F. nr. 302651-Arad.

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

- **Funcțiuni principale**
  - Locuire colectivă, servicii și comerț.

- **Utilizări permise**

- Locuințe colective cu regim de înălțime maxim S/D+P+2E+1Er;
- Servicii la parterul imobilului - locuințe colective: comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, care nu contribuie la poluarea fonica sau de alta natura a zonei inconjuratoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestari servicii, mic comerț, etc.);
- Amenajări aferente locuintelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, mobilier urban, bănci, pergole, foisoare, imprejmuiuri;
- Amenajări și echipamente tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor servi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
- Platforme de depozitare selectivă a gunoierului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu.

- **Utilizări premise cu condiții**

- Amplasarea clădirilor se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de avizatori și a asigurării locurilor de parcare necesare în limitele proprietății conform prevederilor documentației de urbanism;
- Se admit funcțiuni de servicii/comerciale de la parterul imobilelor de locuințe colective cu condiția ca acestea să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 24:00.
- Activitățile de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuintelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit cu următoarele condiții:
  - să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
  - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp;
  - să implice maximum 5 persoane;
  - să aibă acces public limitat (ocazional);
  - să nu producă poluare fonica, chimică sau vizuală;
  - activitatea să se desfășoare numai în interiorul locuintei.

- **Utilizări interzise**

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la articolele precedente;  
Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită (OMS 119/2014, art. 5, alin. 6).

**Zonificare funcțională:**

Zonă funcțională dominantă:

**Lc** – zonă locuințe colective cu parter servicii/comerț;

Subzone funcționale:

**Lc-ctii** – subzona pentru construcții cu destinația locuințe colective și servicii/comerț amplasate la parter;

**LcC** – subzona cai de comunicație – circulații auto, pietonale și parcaje în incintă;

**Lc-Te** – subzona dotari tehnico-edilitare (platforma gospodareasca), amenajari tehnico-edilitare precum bransamente la retelele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, alte echipamente in vederea incadrarii in normele de mediu, sanatate a populatiei si siguranta la incendiu;

**LcSV** – subzona spatii verzi amenajate de incinta.

**Indicatori urbanistici maximi propusi:**

- P.O.T. maxim: 35,00%;
- C.U.T. maxim: 1,32.

**Regimul de înălțime maxim propus:**

Regimul de înălțime maxim propus este **S/D+P+2E+1Er**, cu înălțimea maximă de 17,00 metri. Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. **35900/08.12.2025**.

**Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:**

- Față de limita nordică: Ansamblul se va alinia la frontul stradal al strazii Dornei la nivelele superioare. La nivelul parterului, este permisă retragerea față de limita de proprietate;
- Față de limita sudică: o retragere cuprinsă între 10,00 metri și 12,50 metri;
- Față de limita vestică: o retragere de minim 10,00 metri;
- Față de limita estică: Ansamblul se va alinia la frontul stradal al strazii Mucius Scaevola la nivelele superioare. La nivelul parterului, este permisă retragerea față de limita de proprietate;
- Etajul retras se va realiza cu o retragere de minim 3 metri pe latura nordică a ansamblului (înspre str. Dornei) și minim 3 metri pe latura estică a corpului de cladire A (înspre str. Mucius Scaevola).

**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.

Se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului de minim 25%.

**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.

În interiorul incintei reglementate vor fi asigurate locuri de parcare (min. 1 loc de parcare/apartament și min. 2 locuri de parcare/spațiu servicii/comert).

**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.

Accesurile în incinta reglementată, atât auto, cât și pietonale, se vor face din strada Dornei, aflată în partea de nord a terenului propus spre reglementare, accesul având o latime de maxim 5,00 metri, respectiv din strada Mucius Scaevola, aflată în partea de est a terenului propus spre reglementare, accesul având o latime de maxim 5,00 metri.

Suprafata de teren aferenta domeniului public care va fi afectata prin repositionarea celor 2 accesuri auto existente se va completa cu zona verde de aliniament.

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.

### **Parcelarea:**

Sunt permise oricate operatiuni cadastrale si notariale de dezmembrare/comasare a terenurilor, necesare in vederea construirii proiectului reglementat conform planselor parte din PUZ, ori a realizarii lucrarilor de bransamente utilitati, circulatii, parcari si orice alte operatiuni cadastrale si notariale vor fi considerate necesare, suplimentar fata de cele cuprinse in plansele PUZ, in vederea asigurarii functiunilor.

În cazul eventualelor dezmembrări, indicii urbanistici se vor raporta la suprafața inițială a incintei propuse spre reglementare, fara a depăși indicii urbanistici maximali reglementați prin prezentul Plan Urbanistic Zonal.

În cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal este propusa o zona de utilitate publica.

Aceasta zona se propune a ramane in proprietate privata, cu acces public nelimitat, reprezentand un dreptunghi delimitat de punctele topografice 6, 7 si 8, dreptunghi avand laturile de maxim 7,30 metri si 21,73 metri, in suprafata de aproximativ 154 mp. In cadrul acestei zone, se va asigura un acces pietonal la blocurile aflate pe Aleea Postavului. Tot in aceasta zona a terenului reglementat (latura sudica) exista retele de utilitati subterane aferente acestor blocuri.

**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 dezvoltatorului privat.

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.

Dezvoltatorul 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.

Dezvoltatorul zonei cu locuințe colective, servicii și comerț predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona cu locuințe colective, 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 dezvoltatorului 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 locuințe colective, 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 **25.03.2026** 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<sup>3</sup>), 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. 443 din 27.03.2023, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

**Consilier,**  
Căpriceană Gabriel

PMA-A5-14