

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Direcția Generală Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către SOCIETATEA ATHENA APARTMENTS S.R.L, cu sediul în jud. Arad, Mun. Arad, strada Artemis, nr. 1, înregistrată cu nr. 93692 din 16.10.2025, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 96767 din 28.10.2025, nr. 6260 din 26.01.2026 și nr. 15093 din 20.02.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 12 din 27.02.2026

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„ZONĂ REZIDENȚIALĂ - LOCUINȚE INDIVIDUALE”,

amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Județul Arad,

pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 366983, 366982, 365311, 367354, 365308, 365376, 367353, 365375, 324309, 365310, 364994, 324362 – Arad,

Proprietari: BODO TIBERIU, BODO VIOLETA, S.C. EIDOS ACHIZIȚII S.R.L.,
TODOR GRAȚIAN-GEANIL, TODOR ALEXANDRA – GIORGIANA, MARZSO NOEMI,
OTOTOC MONICA-ILEANA, OTOTOC IONUȚ LUCHIAN, SOCIETATEA ATHENA
APARTMENTS S.R.L., CĂRMĂZAN RĂZVAN-FLOREAN, CĂRMĂZAN ANTONIA – ȘTEFANIA,
BONCUȚ IOAN – MARIN, BONCUȚ OANA – DANIELA, TIMOCE TRAIAN – VIOREL, TIMOCE
ADINA – EMANUELA, HĂRĂGUȘ RADU-NICOLAE, HĂRĂGUȘ HELGA-ILDIKO

Dezvoltator: SOCIETATEA ATHENA APARTMENTS S.R.L.

Proiectant general: S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L.

Proprietari: BODO TIBERIU, BODO VIOLETA, S.C. EIDOS ACHIZIȚII S.R.L., TODOR GRAȚIAN-GEANIL, TODOR ALEXANDRA – GIORGIANA, MARZSO NOEMI, OTOTOC MONICA-ILEANA, OTOTOC IONUȚ LUCHIAN, SOCIETATEA ATHENA APARTMENTS S.R.L., CĂRMĂZAN RĂZVAN-FLOREAN, CĂRMĂZAN ANTONIA – ȘTEFANIA, BONCUȚ IOAN – MARIN, BONCUȚ OANA – DANIELA, TIMOCE TRAIAN – VIOREL, TIMOCE ADINA – EMANUELA, HĂRĂGUȘ RADU-NICOLAE, HĂRĂGUȘ HELGA-ILDIKO

Dezvoltator: SOCIETATEA ATHENA APARTMENTS S.R.L.

Proiectant: S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CIOARĂ Lucian, pr. nr. 11/2023.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 330358 - Arad;
- **la vest:** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 324306 – Arad și P.U.D. “Zonă de locuințe Arad, Calea 6 Vânători – Str. Sălcuței”, beneficiar S.C. UTA S.A. aprobat prin HCLM Arad nr. 297 din 21.12.2005;
- **la est:** Strada Apollo, identificată prin C.F. nr. 366984 – Arad și P.U.D. “Zonă de locuințe Arad, Calea 6 Vânători – Str. Sălcuței”, beneficiar S.C. UTA S.A. aprobat prin HCLM Arad nr. 297 din 21.12.2005;
- **la sud:** P.U.D. “Zonă de locuințe Arad, Calea 6 Vânători – Str. Sălcuței”, beneficiar S.C. UTA S.A. aprobat prin HCLM Arad nr. 297 din 21.12.2005.

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

- **Funcțiunea principală**

Funcțiunea dominant este zonă rezidențială - locuire individuală.

- **Funcțiuni complementare**

Funcțiunile complementare admise sunt: spații comerț, birouri, garaje/parcări/platforme betonate auto, care vor putea fi atât acoperite cât și descoperite (în limita POT maxim), accese pietonale și auto, rețele tehnico-edilitare (inclusiv platforme colectare deșeuri menajere, spații verzi amenajate).

- **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 ceea de locuit;
- Utilități și rețele tehnico-edilitare (ex. Gospodăria de apă, P.T. și S.R.M.S.);
- Garaje, parcaje, drumuri și platforme (Cc);
- Spații verzi (Sv).

- **Utilizări interzise**

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

Zonificare funcțională:

Funcțiune dominantă:

Li – unitați locuire

Subunități funcționale:

Spv – spații plantate verzi

P - platforme/parcaje

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 **P+1E+M**, cu înălțimea maximă de 12,00 metri, respectiv cota absolută maximă de 123,29 metri (111,29 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. 12176/27.06.2025.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- **Față de frontul stradal** – minim 2,00 metri.
- **Față de limitele laterale** – retrageri conform Codului Civil, dar cu obligativitatea ca la una din laturi retragerea să fie minim 3,50 metri.
- **Față de limita posterioară** – minim 10,00 metri, cu excepția anexelor gospodărești.

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 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, 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.

Vor fi prevăzute minim două locuri de parcare pentru fiecare lot, și un număr de șase locuri de parcare pentru vizitatori.

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 în incinta reglementată se va face dintr-o stradă nou construită, stradă care face legătura dintre cele două drumuri deja existente.

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 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.

Incinta urmează să fie parcelată în 14 loturi construibile cu funcțiunea de locuințe individuale, 3 loturi de drum și 4 loturi neconstruibile cu funcțiunea de spațiu verde (324309; 324362; 366982; 366983 - Arad).

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 investitorilor privați/beneficiarilor.

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 emitere 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 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 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, 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 **28.10.2025** 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. 1577 din 30.09.2024, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Consilier,
Căpriceană Gabriel