

ROMÂNIA  
Județul Arad  
Primăria Municipiului Arad  
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către DASCĂL TEODOR ŞI DASCĂL AURICA, cu adres  
înregistrată cu nr. 77358 din 11.09.2024, în conformitate cu prevederile Legii  
nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se  
emite următorul:

**AVIZ**

**Nr. 44 din 23.09.2024**

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi  
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„CONSTRUIRE LOCUINŢĂ FAMILIALĂ”,  
Municipiul Arad, cartier Aradul nou/Mureşel, str. Câmpia Turzii, nr. 50A,  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 355157 – Arad  
Proprietari/Dezvoltatori: DASCĂL TEODOR ŞI DASCĂL AURICA,  
Proiectant general: S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L.

**Proprietari/Dezvoltatori:** DASCĂL TEODOR ŞI DASCĂL AURICA;

**Proiectant:** S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L.;

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L., specialist cu drept de  
semnătură RUR arhitect-urbanist Mircea T. ŞOIMA, pr. nr. 223/2023.

**Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:**

**Nord:** teren proprietate privată- identificat prin CF 352964 Arad, canal Țiganca

**Est:** teren proprietate privată- identificat prin CF 358242 Arad.

**Sud:** teren proprietate publică strada Câmpia Turzii şi teren proprietate privată- identificat prin CF 352964  
Arad.

**Vest:** teren proprietate privată- identificat prin CF 352964 Arad.

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

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 cu funcţiunea  
de locuire individuală şi funcţiuni complementare: carport, parcaje, amenajări tehnico- edilitare, zone  
verzi specifice funcţiunii locuire, măsurând o suprafaţă totală de 1.219 mp.

**Funcţiunea dominantă a zonei este de zonă rezidenţială cu funcţiunea de locuire individuală**  
şi funcţiuni complementare: carport, parcaje, amenajări tehnico- edilitare, zone verzi specifice  
funcţiunii locuire.

**Utilizări admise cu condiții:**

-Nu este cazul;

**Interdicții temporare:**

-Nu este cazul;

### **Interdicții definitive:**

- Se vor respecta restricțiile de construire în proximitatea rețelelor edilitare, conform specificațiilor emise de instituțiile publice prin intermediul avizelor;
- Este interzisă amplasarea funcțiilor comerț, alimentație publică, depozitare, producție și industrie.

### **Indicatori urbanistici maximi propuși:**

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

### **Regimul de înălțime maxim propus:**

- S/D+P+2E+M, cu înălțimea maximă la cornișă de 10,00m, respectiv coamă 12,00m, respectiv parter pentru anexe gospodărești, garaj, carport.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 13151/30.07.2024.

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

-Față de limita de proprietate **Sudică**, înspre strada Câmpia Turzii se va realiza o retragere de **38,20 m**, în care se vor amenaja un acces cu un drum de incintă pentru deservirea parcelei, iar față de terenul identificat în CF 352964 se vor respecta regulile impuse de Codul Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

-Față de limita de proprietate **Nordică**, se va respecta retragerea construcțiilor față de linia electrică aeriană.

-Față de limita de proprietate **Vestică**, se vor respecta regulile impuse de Codul Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere;

-Față de limita de proprietate **Estică**, se vor retrage construcțiile **3,50 m** pentru accesul autospecialelor de stingere a incendiilor.

### **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.

Procent minim de spații verzi **minim 35,00 %** din suprafața terenului.

### **Parcaje:**

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse spre reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

**-Număr minim locuri de parcare pentru zonă rezidențială de locuire individuală**, conform HCLM Arad nr 187/28.03.2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad, este:

Pentru construcțiile de locuințe unifamiliale se vor respecta următoarele cerințe minime:

Pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp:

- minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței;

Pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp:

- minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

Nu se vor autoriza decât acele construcții care au locuri de parcare în interiorul incintei, parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă

### **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 terenul studiat se va face din strada Câmpia Turzii, propunându-se un drum de incintă pentru deservirea funcțiunii dominante a parcelei.

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.

Nu se vor face parcelări.

### **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.

Proprietarul/dezvoltatorul zonei cu funcțiune rezidențială de locuire individuală predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona cu funcțiune rezidențială, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

Pe cheltuiala investitorilor 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 funcțiune rezidențială, 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 12.09.2024 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<sup>^</sup>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. 902 din 12.06.2023, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,  
arh. Ioana Bărbăței

Consilier,  
urb. Răzvan Săvan

PMA-A5-14