

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către BONȚA-HONDEA MIRCEA-GABRIEL, BONȚA-HONDEA ANDREEA-IRINA, PLOSCAR DELIA-LAVINIA și PLOSCAR PAUL-GABRIEL, cu
registrată cu nr. 70073 din 13.08.2024,
respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 79475 din 19.09.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 45 din 23.09.2024

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire ansamblu de locuințe”,
Municipiul Arad, intravilan, strada Fagului, nr. 37-39,
pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 362947 – Arad, respectiv nr. 362726 – Arad
Proprietari: BONȚA-HONDEA MIRCEA-GABRIEL, BONȚA-HONDEA ANDREEA-IRINA,
PLOSCAR DELIA-LAVINIA, PLOSCAR PAUL-GABRIEL,
Dezvoltator: PLOSCAR PAUL-GABRIEL
Proiectant general: B.I.A. CHIȘBORA DORU

Proprietari: BONȚA-HONDEA MIRCEA-GABRIEL, BONȚA-HONDEA ANDREEA-IRINA,
PLOSCAR DELIA-LAVINIA, PLOSCAR PAUL-GABRIEL
Dezvoltator: PLOSCAR PAUL-GABRIEL;
Proiectant: B.I.A. CHIȘBORA DORU
Specialist cu drept de semnătură RUR: B.I.A. CHIȘBORA DORU, specialist cu drept de semnătură
RUR, arh. CHIȘBORA Doru Gavril, pr. nr. 01/2023

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 355245 – Arad, nr. 355244 – Arad, nr. 355243 – Arad, nr. 355242 – Arad, nr. 355241 – Arad, nr. 355240 – Arad, respectiv nr. 355239 - Arad;
- **la vest:** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 349599 - Arad;
- **la est:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 362946 – Arad, nr. 362727 – Arad, respectiv strada Fagului, identificată prin C.F. nr. 356059 - Arad;
- **la sud:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 329648 – Arad, nr. 341511 – Arad, nr. 331382 – Arad, nr. 331350 – Arad, nr. 330994 – Arad, nr. 330993 – Arad respectiv nr. 314124 - Arad.

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

- **Funcțiune dominantă:**
 - Locuire individuală - locuințe izolate sau cuplate și anexe gospodărești în limita edificabilului.
- **Funcțiuni admise / funcțiuni complementare:**
 - Platforme carosabile / parcaje și drumuri, infrastructura tehnico-edilitara, zone verzi.

- **Funcțiuni interzise:**

- Construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă;
- Comerț, alimentație publică.

Zonificare funcțională:

- **L1** – zona locuire individuală;
- **Cc** – zonă carosabil în incintă;
- **C** – zonă drum public;
- **P** – zonă parări locuințe;
- **SP** – zone verzi loturi;
- **SPc** – zonă verde comună.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 1,2.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E+M**, cu înălțimea maximă de 10,00 m, respectiv cota absolută maximă de 116,35 m (106,35 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,00 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 7145/23.05.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- Față de limita de proprietate din spre nord: minim 3,75 metri;
- Față de limita de proprietate din spre est: minim 54 metri;
- Față de limita de proprietate din spre sud: minim 7,5 metri.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafata de teren alocata spatiilor verzi va respecta Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 /2022 privind asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad.

Suprafata minima de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 35% pentru fiecare lot nou propus.

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.

Vor fi prevăzute minim două locuri de parcare pentru fiecare lot.

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 parcele, pietonal sau auto, se realizează din strada Fagului, care este poziționată la est față de amplasament, printr-un drum de incintă.

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.

Terenul se va parcela în 10 loturi, dintre care 9 loturi pentru locuințe, având un front de 12,00 metri fiecare și o adâncime variabilă și un lot de folosință comună destinat realizării accesului carosabil și pietonal la cele nouă loturi, a infrastructurii tehnico-edilitare și a spațiilor verzi de folosință comună.

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.

Proprietarii/dezvoltatorii zonei rezidențiale cu locuințe individuale sau cuplate, predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona rezidențială cu locuințe individuale sau cuplate, 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 rezidențiale cu locuințe individuale sau cuplate, 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 03.09.2024 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[^]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. 70 din 30.01.2023, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbăței

Consilier,
Gabriel Căpriceană