

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către **BUGLEA Iustin-Constantin** şi **BUGLEA Gabriela-Daniela** cu domiciliul în Jud. Arad, înregistrată cu nr. 49820 din 30.05.2025, cât şi a completărilor solicitate depuse cu adresa nr. 60130 / 02.07.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 24 din 16.07.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„CONSTRUIRE CASĂ ŞI GARAJ”

Jud. Arad, Mun. Arad, Intravilan, Cart. Grădişte, Str. Privighetoarei, Nr. 83/A,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 339930 - Arad

Proprietari/Dezvoltatori: BUGLEA Iustin-Constantin şi BUGLEA Gabriela-Daniela
Proiectant general: S.C. STUDIO M ŞOIMA S.R.L.

Proprietari/Dezvoltatori: BUGLEA Iustin-Constantin şi BUGLEA Gabriela-Daniela;
Proiectant general: S.C. STUDIO M ŞOIMA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Mircea ŞOIMA, pr. nr. 264/2024;

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:

- **La Nord-est:** drum de exploatare De 1797/105, identificat prin C.F. nr. 340100-Arad, respectiv de teren proprietate privată identificat prin C.F. nr. 339993 - Arad;
- **La Sud-est:** str. Privighetoarei, identificată prin C.F. nr. 340049 – Arad, respectiv de terenuri identificate prin C.F. nr. 339877 proprietate a UAT Arad şi 339898 – Arad proprietate privată;
- **La Sud-vest:** teren proprietate privată identificat prin C.F. nr. 339910 - Arad;
- **La Nord-vest:** teren proprietate privată identificat prin C.F. nr. 339949 - Arad;

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

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent: „CONSTRUIRE CASĂ ŞI GARAJ” Jud. Arad, Mun. Arad, Intravilan, Cart. Grădişte, Str. Privighetoarei, Nr. 83/A, pe parcela identificată prin C.F. nr. 339930 - Arad, se propune reglementarea unei zone cu funcţiunea de **locuire unifamilială**, măsurând o suprafaţă totală de **1.500,00 mp**.

Funcțiune dominantă: zonă rezidențială (locuire unifamilială)

Utilizare funcțională: În cadrul incintei s-a stabilit o singură subunitate funcțională

Li – locuință individuală

Utilizări permise: Clădiri destinate funcțiunii de locuire individuală, cu funcțiuni conexe și complementare acestora (anexe gospodărești, garaj, foisor, pergole etc, alei pietonale și carosabile, spațiu verde, dotări tehnico-edilitare).

Utilizări permise cu condiții: Nu este cazul.

Utilizări interzise: 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.

Funcțiuni complementare: anexe gospodărești, garaj, foisor, pergole etc, alei pietonale și carosabile, spațiu verde, dotări tehnico-edilitare.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

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

Regimul de înălțime maxim propus:

- Regim de înălțime maxim S/D+P+1E+M
- H maxim la coamă: 12,00 m

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 8966/23.05.2025, care prevede înălțimea maximă a obiectivului de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 121,85 m (109,85 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +12,00 m înălțimea maximă construcției).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- **Front stradal** – se impune retragere de 5 m a clădirii – locuinta. Este permisă amplasarea în afara zonei edificabile a garajelor, carport cu condiția ca acestea să nu depășească 1/3 din lățimea parcelei, să aibă regim de înălțime parter, înălțimea maximă la cornișă 3.5m, coama 5 m, precum și a dotărilor tehnico-edilitare, amenajări aferente căilor de comunicații și acceselor.
- **Lateral stânga și dreapta** – se va respecta o retragere a construcțiilor cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.
- **Limita posterioară** – se va respecta o retragere de 5 m față de limita de proprietate. Este permisă amplasarea în afara zonei edificabile de pe latura posterioară a lotului a anexelor gospodărești (terase, pergole, filigorii, magazine, piscine, etc) cu condiția ca acestea să nu depășească 1/2 din lățimea parcelei, să aibă regim de înălțime parter, înălțime maximă la cornișă 3.5m, coama 5m.

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.

Suprafața minimă a zonei verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 35,00% din suprafața parcelei.

Circulații și accesuri, deservirea rutieră a incintei studiate:

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 carosabil în incinta reglementată se va face din drumul de exploatare înscris în CF nr. 340049 - Arad aflat în continuarea străzii Privighetoarei, unde se va realiza un acces cu lățimea maximă de 3.50 m pentru autoturisme.

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.

Parcări:

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.

Numărul minim de locuri de parcare se va asigura în funcție de destinația construcției, conform Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad aprobat prin H.C.L.M. nr. 187/2024.

Parcelări:

Nu este permisă parcelarea ulterioară a lotului reglementat prin prezentul PUZ.

Utilități:

Se va face racordarea la rețelele de utilități 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 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 predă 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 investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelilor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zonei 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 10.06.2025 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 (1[^]3), 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. 1228 din 31.07.2024, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbăței

Consilier,
arh. Virgil N. Toma