

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către BORDIANU CORNELIU ÎNTREPRINDERE FAMILIALĂ, cu sediul în jud. Arad, _____, înregistrată cu nr. 27381 din 28.03.2024, respectiv completările înregistrate cu nr. 49132 din 31.05.2024, și completările înregistrate cu nr. 53641 din 17.06.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 26 din 20.06.2024

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Locuințe individuale”,

Municipiul Arad, intravilan, Strada Nouă,
numerele 10; 10/A; 12; 12/A, pe parcelele identificate prin C.F.-urile
nr. 363420 – Arad; nr. 363419 – Arad; nr. 363424 – Arad; nr. 363423 - Arad
Proprietari: BORDIANU CORNELIU și BORDIANU DORU
Proiectant general: S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L.
Dezvoltator: BORDIANU CORNELIU ÎNTREPRINDERE FAMILIALĂ

Proprietari: BORDIANU CORNELIU și BORDIANU DORU;

Dezvoltator: BORDIANU CORNELIU ÎNTREPRINDERE FAMILIALĂ

Proiectant: S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. STANCU-ISPAS Ioana, pr. nr. 56/2023

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord – Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 363765 – Arad;
- la vest – Strada Nouă, identificată prin C.F. nr. 355920 – Arad;
- la est – Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 363765 – Arad;
- la sud – Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 332197 – Arad.

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

- **Funcțiune dominantă:**
 - Locuire unifamilială (maxim o unitate locativă pe parcelă).
- **Funcțiuni permise:**
 - Spații verzi;
 - Accese auto, spații pentru parcare;
 - Anexe gospodărești.
- **Utilizări premise cu condiții:**
 - Sunt permise elemente aferente ale infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
 - Este permisă folosirea a max. 35% din suprafața parcelei pentru grădinărit, cu condiția ca această zonă să nu se afle între limita de proprietate dinspre stradă și clădire.
 - Este permisă amplasarea anexelor gospodărești, garaje, filigorii, pergole, umbrare, piscine.

- **Utilizări interzise temporar:**

- Până la asigurarea echipării edilitare prin racord sau extinderea rețelelor de alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică, suprafețele destinate clădirilor de locuit sunt supuse interdicției temporare de construire.

- **Utilizări interzise permanent:**

- Activități de tip industrial sau cvasi-industrial sau depozitari, poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat: (hală de producție, atelier, laborator etc), activități complementare (administrative, de depozitare, de distribuție și desfacere, de cercetare / proiectare), sociale (vestiar, cantină, club etc – exclusiv locuințe), întreprinderi mici și mijlocii cu profil de tip industrial sau cvasiindustrial și activități conexe –(administrative, de depozitare, comerciale etc), parc de activități, bază logistică, autobază terminal de marfuri;
- Comerț și depozitare en-gros;
- Servicii industriale și cvasi-industriale (comert cu materiale de constructii, mica productie, depozitare, logistica, distribuție și desfacere, parc de activitati, service auto, spalatorie auto, statie de carburanti si servicii);
- Gospodărie comunală;
- Orice alte utilizări decât cele menționate în R.L.U.

Zonificare funcțională:

- **L** – Zonă de locuințe individuale;

Indicatori urbanistici maximi propuși:

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

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+1E+Er/M**, cu înălțimea maximă de 10,50 m. Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 34984/26.03.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- Față de limita de proprietate dinspre nord: minim 2,00 metri pentru parcela identificată prin C.F. nr. 363423 - Arad;
- Față de limita de proprietate dinspre vest: minim 1,00 metru;
- Față de limita de proprietate dinspre est: minim 5,0 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre sud: minim 2,00 metri pentru parcela identificată prin C.F. nr. 363420 - Arad.

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% din suprafata terenului.

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 8 locuri de parcare (2 locuri pentru fiecare unitate locativă/parcelă).

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.

Accesele pe teren se vor face prin latura vestică, din strada Nouă. Se propune un acces carosabil cu lățimea de 3,00 m.

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 studiat nu va suferi acțiuni de parcelare.

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 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 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 02.04.2024 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 (1³), 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. 444 din 27.03.2023, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arch. Ioana Bărbăței

Consilier,
Gabriel Căpriceană