

ROMÂNIA  
Județul Arad  
Primăria Municipiului Arad  
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către **ARTAR PROPERTIES S.R.L.**, cu adresa în jud. Arad, mun. Arad, B-dul Revoluției, nr. 52-54, scara C, et. 1, ap. 4A, înregistrată cu nr. **90587** din **29.10.2024**, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### **AVIZ**

**Nr. 60 din 16.12.2024**

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și  
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CLĂDIRE EXISTENTĂ  
ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CLĂDIRE SERVICII  
ÎN CLĂDIRE CU FUNCȚIUNE MIXTĂ – SERVICII ȘI REZIDENȚIAL”,  
Intravilan Municipiul Arad, Str. Episcopiei Nr. 26,  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 322601 – Arad,  
Proprietar/Dezvoltator: S.C. ARTAR PROPERTIES S.R.L.  
Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L.

**Proprietar/Dezvoltator: S.C. ARTAR PROPERTIES S.R.L.**

**Proiectant: S.C. TARA PLAN S.R.L.**

**Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.**, specialist cu drept de semnătură **RUR**, arh. Doriană BALOGH, pr. nr. **278/2022**

#### **Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:**

- la nord – teren proprietate privată, curți construcții, identificat prin CF nr. 349622 – Arad;
- la vest – terenuri proprietăți private, curți construcții, identificate prin CF nr. 305570, 300169 – Arad;
- la est – teren proprietate privată, curți construcții, identificat prin CF nr. 307920 – Arad;
- la sud – Str. Episcopiei.

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

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente din zonă servicii de interes public în zonă mixtă: servicii/ comerț și rezidențial (locuințe colective) în regim de înălțime S+P+2E+pod mansardabil și la armonizarea acestora cu parametrii și funcțiunile existente în zonă. Se estimează un minim de 3 apartamente locuit plus spațiu comerț/servicii la parter și un maxim de 6 apartamente de locuit, plus 1 spațiu destinat funcțiunii servicii/ comerț, etc., amenajat la parterul imobilului.

**Funcțiunea dominantă este locuire colectivă în regim de înălțime maxim S+P+2E+pod mansardabil.**

**Funcțiunile complementare** sunt: birouri, servicii, comerț, platforme carosabile și parcaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zonă gospodărească, zone verzi, mobilier urban

**Funcțiunile admise cu condiții** sunt servicii turism de tip airbnb și alimentație publică la parter, pentru o capacitate redusă, cu condiția izolării fonice complete a spațiului.

**Funcțiuni interzise** sunt depozitare și producție, spălătorie auto sau orice funcțiuni care produc disconfort din punct de vedere fonic sau olfactiv.

**Interdicții temporare** nu sunt.

### **Subunități:**

- Lmc2a – zonă de locuințe
- Cc 2a – acces carosabil dinspre Str. Episcopiei
- P 2a – zonă parcaje locuire colectivă și servicii
- SP 2a – zone verzi amenajate
- PG 2a – zonă platforme gospodărești sau tehnico-edilitare

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

- **P.O.T. maxim 44,11 %** (existent, se menține)
- **C.U.T. maxim 2,00**

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

Regimul de înălțime maxim propus este S+P+2E+pod mansardabil, fără modificarea cotei cornișei existente (+ 10,35 m respectiv +119,68 NMN) și fără modificarea înălțimii coamei existente (+15,05 m, respectiv +124,38 NMN). Mansardarea se va realiza în volumul podului existent, pe unul sau maxim 2 nivele, fără a se depăși cota actuală a coamei.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 29411/07.12.2023.

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

- Se va menține aliniamentul la frontul stradal (spre Str. Episcopiei) – clădirea existentă este amplasată pe limita de proprietate – se va menține, extinde și supra-etaja.
- Spre limita laterală stânga de proprietate (vest): construcția existentă este amplasată pe limita de proprietate; se va menține acest aliniament
- Spre limita laterală dreapta de proprietate (est): construcția existentă este amplasată pe limita de proprietate; posibilitatea luată în calcul, aceea de extindere spre nord a construcției existente prevede amplasarea până pe limita de proprietate (latura estică este definită de calcane existente) și menținerea formei actuale a clădirii, în forma literei "L" – la min. 9,00 m față de limita laterală estică de proprietate.
- Spre limita posterioară de proprietate (nord): la min. 17,00 m față de limita de proprietate pentru volumul în forma literei "L", respectiv min. 24,00 m în cazul remodelării formei clădirii existente.

### **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 /26.10.2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, minim 25,00%.

### **Parcaje:**

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

În incinta reglementată, pe teren privat, vor fi amenajate min. 1,5 locuri parcare/apartament cu destinație de locuire, suplimentate cu 2 parcaje pentru spațiile comerciale/servicii care vor fi amenajate la parterul clădirii.

### **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.

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.

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre strada Episcopiei, uzitând accesul existent de tip poartă uscată.

#### **Parcelarea:**

Nu este permisă parcelarea ulterioară a terenului.

#### **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 mixte predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona mixtă, 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 mixte, 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 07.11.2024 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<sup>3</sup>), 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. 143 din 13.02.2023, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,  
Arh. Ioana Bărbăței

Consilier,  
Arh. Virgil Toma

PMA-A5-14