

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către POPESCU MARIANA, cu adresa în Jud. Arad, Mun. Arad, Str. CĂLIMĂNEȘTI, nr. 5, bl. 28, ap. 14, înregistrată cu nr. 73969 din 29.08.2024, cât și a completărilor solicitate depuse cu adresa nr. 94938/12.11.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 58 din 03.12.2024

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„CASĂ DE LOCUIT PARTER ȘI GARAJ”,
Municipiul Arad, Intravilan, Strada Castor, Nr. 68,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 364753 – Arad, C.F. nr. 364752 - Arad
Proprietar/Dezvoltator: POPESCU MARIANA,
Proiectant general: S.C. PRO URBAN S.R.L.

Proprietar/Dezvoltator: POPESCU MARIANA;

Proiectant: S.C. PRO URBAN S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. PRO URBAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR,
arh. ȘERBAN Elvira, pr. nr. 16/2022

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord – terenuri proprietate privată, identificate prin C.F. nr. 363667, 363668 – Arad (P.U.Z. “Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit” aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 261/2011;
- la vest – drum pământ, identificat prin C.F. nr. 339888 – Arad, terenuri proprietate privată, identificate prin C.F. nr. 339884, 339876 - Arad;
- la est – strada Măslinului și terenuri agricole în intravilan reglementate pentru zonă rezidențială prin PUZ "Construire biserică ortodoxă, grădiniță, casă parohială și clădiri de locuit zona Sanevit", aprobat prin HCLM 261/2011, identificate prin C.F. nr. 348633, 348632 - Arad;
- la sud – teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 339816 – Arad.

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

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analiza și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone rezidențiale.

Funcțiunea dominantă: zonă de locuit

Utilizare funcțională

Locuință unifamilială;

Utilități admise

-clădiri de locuit și spații comerciale, birouri, cabinete medicale;

Utilități admise cu condiții

-anexe (filigorie, magazine – unelte de grădinărit) cu condiția respectării zonei de constructibilitate și P.O.T-ului stabilit prin documentație, cât și amplasarea în limita zonei edificabile.

Utilități interzise

-orice construcție care nu a fost prevăzută în documentația de urbanism

-orice activitate care creează disconfort urban și perturbă funcțiunea de locuire.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 0,40.

Regimul de înălțime maxim propus:

- Parter, Hmax cornișă = 4,00 m și Hmax coamă = 7,50 m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 35680/20.12.2023, care prevede înălțimea maximă a obiectivului de 7,50 m, respectiv cota absolută maximă de 117,71 m (110,21 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +7,50 m înălțimea maximă a construcției).

Retrageri ale maximumului edificabil față de limitele de proprietate:

-față de aliniamentul stradal: min. 1,95 m ÷ max. 2,53 m

-față de limitele laterale ale parcelei: la min. 0,00 m față de limita laterală sud și min. 0,70 m față de limita laterală nord;

-față de limita posterioară a parcelei: la min. 15,92 m ÷ max. 16,49 m.

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.

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.

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.

Parcarea este asigurată integral pe lot pentru 2 autovehicule (se propune un garaj și un loc de parcare), conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare, pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Mun. Arad, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187 din 28 martie 2024.

Circulații și accesuri:

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 pe teren se va face din strada Castor, având o lățime de 3,50 m.

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 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:

Nu este cazul.

Utilități: Se vor realiza branșamente 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/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/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 branșamentelor 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 branșamentul 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 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 03.09.2024 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 (1³), 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. 270 din 09.02.2022, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbăței

Consilier,
ing. Laurențiu Florescu

PMA-A5-14