

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către TIMBUS RALUCA, ALT HELMUTH, ALT CORNELIA, cu adresa în nregistrată cu nr. 96775 din 19.11.2024, cât și a completărilor solicitate depuse cu adresele nr. 98578/26.11.2024 și 103713/11.12.2024 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 61 din 18.12.2024

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ”,
Municipiul Arad, Intravilan, Strada Bogdan Voievod, Nr. 65-67
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 364746 – Arad, C.F. nr. 364747 – Arad,
Proprietari/Dezvoltatori: TIMBUS RALUCA, ALT HELMUTH, ALT CORNELIA,
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

Proprietari/Dezvoltatori: TIMBUS RALUCA, ALT HELMUTH, ALT CORNELIA;

Proiectant: S.C. STACONS S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CRAINIC Paul Dorin, pr. nr. 93/2023.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la Nord** - str. Bogdan Voievod, C.F. nr. 355821 – Arad, terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 351140, 351141, 317402, 364255 – Arad;
- la Est** - terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 365323, 351140 – Arad;
- la Vest** - str. Fântâni, C.F. 356273 – Arad, teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 364255 – Arad;
- la Sud** - terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 323998 – Arad, respectiv C.F. nr. 365323 Arad;

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

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață totală de 3.724 mp.

Zonă funcțională principală (dominantă): zonă rezidențială cu locuințe individuale tip condominiu

Zone și subzone funcționale:

SUBUNITĂȚI:

L - unitatea principală - locuință individuală tip condominiu

Cc - carosabil

P - parcări în incintă

SP - spații verzi amenajate

TE - culoar tehnico- edilitar

Funcțiuni permise:

- funcțiune dominantă: ansamblu de locuințe individuale tip condominiu, P+1E;

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.

Număr maxim unități locative propuse:

C1 – 18 unități

C2 – 3 unități

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40,00%
- C.U.T. maxim: 0,8

Regimul de înălțime maxim propus:

- Regim de înălțime maxim P+1E
- Hmaxim: 8,00 m

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 20478/15.10.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

-Pentru clădirea C1:

- pe latura de Nord (față de strada Bogdan Voievod) și Vest (față de strada Fântânei) este pe limita de proprietate;
- pe latura de Nord față de nr. cad. 364255 la min. 2,60 m față de limita de proprietate;
- pe latura Sudică clădirea se va amplasa la min. 9,25 m față de limita de proprietate;
- pe latura Vestică clădirea se va amplasa la min. 3,50 m față de limita de proprietate;
- pe latura Estică clădirea se va amplasa la min. 10,10 m față de limita de proprietate;

-Pentru clădirea C2:

- pe latura de Vest clădirea se va amplasa la min. 3,80 m față de frontul stradal propus;
- pe latura de Nord și Sud clădirea se va amplasa la min. 0,60 m față de limita de proprietate;
- pe latura Estică clădirea se va amplasa la min. 7.80 m față de limita de proprietate.

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.

Se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului de min. **35%**.

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 și conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad Nr. 187 din 28 martie 2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Se propun minim 53 de locuri de parcare în incinta reglementată, din care pentru cele 21 de locuințe se propun 11 locuri de parcare pentru vizitatori și 42 de locuri de parcare aferente locuințelor.

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 auto/pietonal se va realiza atât din str. Bogdan Voievod, aflată la nord de proprietatea studiată, iar ieșirea spre str. Fântânei, aflată la vest de proprietatea studiată, fiind propus un drum de incintă cu sens unic.

Din str. Bogdan Voievod și str. Fântânei se asigură accesul la teren cu ajutorul unui drum privat în incintă care va avea sens unic de circulație și un profil stradal de 11,20-12,10 m compus din zonă verde de aliniament de 0,60 m, circulație auto 4,50-5,50 m, parcaj 5,00 m și trotuar 1,00 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 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:

Terenul nu se va parcela.

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/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 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 21.11.2024 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 (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. 51 din 11.01.2024, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbăței

Consilier,
ing. Laurențiu Florescu

PMA-A5-14