

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către MÎRZA ANCUȚA ELENA pentru MÎRZA MARIA ANDREEA, cu _____, înregistrată cu nr. 23206 din 18.03.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 23 din 11.06.2024

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire casă, anexă gospodărescă cu garaj, amplasare de
panouri fotovoltaice și solare pe latura sudică”,
Municipiul Arad, intravilan, Strada Podgoriei, nr. 26/A,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 302115 – Arad
Proprietari/Dezvoltatori: MÎRZA ANCUȚA ELENA pentru
MÎRZA MARIA ANDREEA
Proiectant general: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Proprietari/Dezvoltatori: MÎRZA ANCUȚA ELENA pentru MÎRZA MARIA ANDREEA;

Proiectant: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. ARHITECTONIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură
RUR, arh. BALOGH DORIANA, pr. nr. 139/2021

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord – teren proprietate privată, identificat prin nr. Top. 1.34/1/7/2/2 – teren viran;
- la vest – teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 323558 – Arad - locuire;
- la est – teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 326254 – Arad – teren viran;
- la sud – Strada Podgoriei, identificată prin C.F. nr. 359420 – Arad.

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

- **Funcțiune dominantă:**
 - Locuire individuală în regim izolat.
- **Funcțiuni admise/funcțiuni complementare:**
 - Anexă cu garaj, carport, pergolă, filigorie, piscină, platformă parcaj, alei pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi;
- **Funcțiuni permise cu condiții:**
 - Birou individual profesii liberale, mic comerț sau servicii complementare locuirii, cu 1-2 angajați, cu condiția asigurării parcajelor necesare în cadrul incintei private;
- **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.

- **Interdicții temporare:**

- Nu se vor autoriza noi construcții față de cele existente (împrejmuire autorizată AC 441/2020) pe suprafața de 55 mp rezervată la frontul stradal pentru posibilitatea extinderii prospectului stradal.

Zonificare funcțională:

- **Lm 28** – locuire individuală în regim izolat și funcțiuni complementare;
- **Cc 28** – drum public – strada Podgoriei;
- **RCc** – zonă rezervată pentru extindere prospect stradal - strada Podgoriei;
- **P 28** – zonă parcaje pe parcele locuințe;
- **SP 28** – zone verzi amenajate;

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 1,4.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S/D+P+1E+M**, cu înălțimea maximă de 14,00 m, respectiv cota absolută maximă de 124,95 m (110,95 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +14 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 23375/25.08.2023.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- Aliniamentul la frontul stradal al locuinței – înspre Str. Podgoriei – va fi la min. 9,00 m ÷ max. 12,00 m. Aliniamentul stradal propus a fost considerat perpendicular pe limitele laterale de proprietate (laturile lungi ale terenului), datorită formei relativ rectangulare a terenului înspre Str. Podgoriei. Din acest motiv, aliniamentul minim propus oscilează între 9,00 m (est) și 9,86 m (vest), însă este în corespondență cu aliniamentul stradal al locuinței imediat învecinate la vest.
- Spre limitele laterale ale parcelei:
 - față de limita vestică - la min. 2,00 m față de limita de proprietate, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare;
 - față de limita estică - la min. 5,00 m în partea din față pentru care accesul carosabil a fost autorizat prin Autorizația de construire nr. 441/20.06.2020 emisă de Primarul Mun. Arad și la min. 0,60 m în partea din spate unde este propusă anexa cu garaj – a se consulta planșa “Reglementări urbnistice”, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare;
- Spre limita posterioară de proprietate: anexa cu garaj sau alte tipuri de anexe va fi amplasată la min. 0,60 m față de limita posterioară 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. 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 suprafața totală a 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.

Va fi prevăzut minim un loc de parcare sau garare, care se va realiza în perimetrul parcelei, fără a afecta domeniul public.

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.

Accesul pe teren se va face dinspre latura sudică, din strada Podgoriei. Se propune un acces carosabil cu lățimea de 5,50 m.

Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată.

Se va regulariza carosabilul Str. Podgoriei, astfel încât acesta să includă și o alee pietonală semi-carosabilă demarcată vizual pe latura nordică a străzii, atât cât permite geometria parcelelor care delimitează domeniul public (lățime cca. 5,50 ÷ 5,80 m în zona studiată).

Pentru a permite posibilitatea extinderii în viitor a prospectului stradal existent, se va rezerva o suprafață de teren cu lățimea de 2,45 metri, ce poate fi folosită la solicitarea autorității publice în condițiile legislației în vigoare.

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:

Nu este permisă parcelarea ulterioară.

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 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. 1282 din 05.07.2021, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arch. Ioana Bărbăței

Consilier,
Gabriel Căpriceană