

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către SOCIETATEA ATHENA APARTMENTS S.R.L., S.C. FREE STYLER S.R.L. FILIP ANA, FILIP LEON, GRIDJAC CRISTINA și GRIDJAC GHEORGHE, cu sediu în jud. Arad, Mun. Arad, Strada Artemis, nr. 1, înregistrată cu nr. 10330 din 07.02.2024, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 25693 din 25.03.2024, nr. 49972 din 03.06.2024, nr. 63398 din 22.07.2024, nr. 74211 din 30.08.2024, și nr. 81977 din 30.09.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 47 din 14.10.2024

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire zonă locuințe colective și servicii”,

Municipiul Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 363378 – Arad;
363379 – Arad; 324686 – Arad; 324659 – Arad; 320556 – Arad; 320555 - Arad

Proprietari/Dezvoltatori: SOCIETATEA ATHENA APARTMENTS S.R.L.; S.C. FREE STYLER
S.R.L., FILIP ANA, FILIP LEON, GRIDJAC CRISTINA și GRIDJAC GHEORGHE
Proiectant general: ARAM PLAN PROIECT

Proprietari/Dezvoltatori: SOCIETATEA ATHENA APARTMENTS S.R.L., S.C. FREE STYLER
S.R.L., FILIP ANA, FILIP LEON, GRIDJAC CRISTINA și GRIDJAC GHEORGHE;

Proiectant general: ARAM PLAN PROIECT

Specialist cu drept de semnătură RUR: ARAM PLAN PROIECT, specialist cu drept de semnătură
RUR, arh. NAGY-VIZITIU Alexandru, pr. nr. 10/2022

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord** : Teren agricol proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 360144 - Arad;
- **la vest** : Strada Câmpul Liniștii, identificată prin C.F. nr. 355908 - Arad;
- **la est** : Teren agricol proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 322221 – Arad;
- **la sud** : Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 356813 - Arad.

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

- **Funcțiune dominantă:**
 - Locuire colectivă și funcțiuni complementare, respectiv servicii și comerț.
- **Funcțiuni complementare:**
 - Magazine, garaje, mici ateliere sau birouri, circulație pietonală și rutieră, a cicliștilor, parcuri și garaje publice subterane, spații verzi și de protecție, mobilier urban și echipare edilitară.
- **Funcțiuni permise:**
 - **Z1 – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**
 - Construcții noi pentru funcțiuni de locuințe colective și funcțiuni complementare: mici ateliere, birouri sau alte funcțiuni complementare locuințelor colective.

- Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- Amenajarea incintei cu circulații carosabile, amenajari aferente locuintelor, platforme, parcări, alei pietonale, spații verzi și plantate, locuri de joaca, spatii pentru recreere;
- Iluminat arhitectural;
- Signalistică și mijloace de publicitate iluminate și neiluminate (spre exemplu: totemuri, firme pe fatada, bannere, etc);
- Racorduri pentru acces carosabil din strada Câmpul Liniștii

○ **Z2 – ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**

- Construcții noi pentru spații comerciale cu compartimente specifice (expunere și vânzare), birouri, administrație, institutii financiar bancare, magazine alimentare, magazine comerciale, restaurante, construcții cu caracter sportiv și de agrement, săli multifuncționale, grădinițe, școli, farmacii, constructii cu caracter medical, spații tehnice, posturi trafo, camin si alte anexe edilitare, spații sociale, funcțiuni de locuințe colective și funcțiuni complementare sau alte funcțiuni complementare zonei mixte.
- Construcții de anexe tehnice, curte de servicii
- Construcții de cabine-poartă de control, copertine
- Construcții tehnico edilitare;
- Împrejmuiri
- Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- Amenajarea incintei cu circulații carosabile, platforme, parcări, alei pietonale și spații verzi și plantate;
- Iluminat arhitectural;
- Signalistică și mijloace de publicitate iluminate și neiluminate (spre exemplu: totemuri, firme pe fatada, bannere, etc);
- Racorduri pentru acces carosabil din str. Câmpul Liniștii

○ **Z3 – SERVICII ȘI COMERT:**

- Construcții noi pentru spații comerciale cu compartimente specifice (expunere și vânzare), sedii de birouri, administrație, instituții de învățământ, instituții financiar bancare, magazine alimentare, supermagazin, restaurante, construcții cu caracter sportiv și de agrement, săli multifuncționale, grădinițe, școli, farmacii, constructii cu caracter medical, spații tehnice, spații sociale sau alte funcțiuni complementare zonei de servicii.
- Construcții de anexe tehnice, curte de servicii
- Construcții de cabine-poartă de control, copertine
- Construcții tehnico edilitare;
- Împrejmuiri
- Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- Amenajarea incintei cu circulații carosabile, platforme, parcări, alei pietonale și spații verzi și plantate;
- Iluminat arhitectural;
- Signalistică și mijloace de publicitate iluminate și neiluminate (spre exemplu: totemuri, firme pe fatada, bannere, etc);
- Racorduri pentru acces carosabil din str. Câmpul Liniștii

● **Utilizări interzise:**

○ **Z1 – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**

- Schimbarea destinațiilor spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație(holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scarilor, etc)
- Industrie poluantă;

- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice si depozite de deseuri;
- Statii de betoane;
- Funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice;
- Construcții pentru creșterea animalelor(anexe pentru cresterea suinelor, bovinelor,cabalinelor, ferme agro-zootehnice, abatoare, etc);
- Depozite de deșeuri;
- Activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Sau alte funcțiuni incompatibile cu funcțiunile admise.

○ **Z2 – ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**

- Schimbarea destinațiilor spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație(holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scarilor, etc)
- Industrie poluantă;
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice si depozite de deseuri;
- Statii de betoane;
- Funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice;
- Construcții pentru creșterea animalelor(anexe pentru cresterea suinelor, bovinelor,cabalinelor, ferme agro-zootehnice, abatoare, etc);
- Depozite de deșeuri;
- Activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- Sau alte funcțiuni incompatibile cu funcțiunile admise.

○ **Z3 – SERVICII ȘI COMERT:**

- Locuințe unifamiliale si colective;
- Schimbarea destinațiilor spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație(holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scarilor, etc);
- Industrie poluantă;
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice si depozite de deseuri;
- Statii de betoane;
- Funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice
- Construcții pentru creșterea animalelor(anexe pentru cresterea suinelor, bovinelor,cabalinelor, ferme agro-zootehnice, abatoare, etc)
- Depozite de deșeuri
- Activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat
- Sau alte funcțiuni incompatibile cu funcțiunile admise

● **Interdicții definitive:**

- Este interzisa desfașurarea activitatilor industriale sau altor tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros neadecvat (industrie de produse pentru constructii, produse de agricultura, silvicultura, industrie prelucratoare), constructii pentru creșterea animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare.
- Se interzice depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- Este interzisă amplasarea de platforme de pre colectare a deșeurilor urbane.

Zonificare funcțională:

- **Z1** – locuințe colective și funcțiuni complementare;
 - o Subzonele:
 - SBZ 1 Nord
 - SBZ 2 Sud
- **Z2** – zonă mixtă: locuințe colective cu parter comercial și funcțiuni complementare;
 - o Subzonele:
 - SBZ 1 Nord
 - SBZ 2 Sud
- **Z3** – servicii și comerț;
 - o Subzonele:
 - SBZ 1 Stânga
 - SBZ 2 Dreapta

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- o **Z1 – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**
 - P.O.T. maxim: 20%;
 - C.U.T. maxim: 2,0.
- o **Z2 - ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**
 - P.O.T. maxim: 50%;
 - C.U.T. maxim: 3,95.
- o **Z3 – SERVICII ȘI COMERT:**
 - P.O.T. maxim: 70%;
 - C.U.T. maxim: 3,0.

Regimul de înălțime maxim propus:

- o **Z1 – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**
Regimul de înălțime maxim propus este $S/D+P+6E+2Er/M$, cu înălțimea maximă de 30,00 m.
- o **Z2 - ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**
Regimul de înălțime maxim propus este $S/D+P+4E+Er/M$, cu înălțimea maximă de 22,00 m.
- o **Z3 – SERVICII ȘI COMERT:**
Regimul de înălțime maxim propus este $S/D+P+2E$, cu înălțimea maximă de 12,00 m.

Înălțimile maxime aprobate respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 19595/19.07.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- o **Z1 – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**
 - Minim 0,50 metri de la fronturile stradale;
 - Minim 0,50 metri față de limita din spate a parcelei sau $\frac{1}{2}$ din înălțimea maximă a construcției.
- o **Z2 - ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**
 - Minim 0,50 metri de la fronturile stradale;
 - Minim 0,50 metri față de limita din spate a parcelei sau $\frac{1}{2}$ din înălțimea maximă a construcției.

○ **Z3 – SERVICII ȘI COMERT:**

- Minim 0,50 metri de la fronturile stradale;
- Minim 0,50 metri față de limita din spate a parcelei sau ½ din înălțimea maximă a construcției.

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 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.

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.

ulterioare, Anexa 5.

Pentru toate categoriile de construcții vor fi prevăzute spații de parcare și garare sau platforme, în interiorul parcelei, în funcție de capacitatea construcției și de numărul de utilizatori, conform HG 525/1996, după cum urmează:

- Un loc de parcare la 200,00mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400,00mp
- Un loc de parcare la 100,00 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400,00-600,00mp
- Un loc de parcare la 50,00mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600,00 – 2.000,00 mp
- Un loc de parcare la 40,00mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000mp.
- Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5–10 locuri la masă.
- La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.
- Pentru construcții administrative vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Pentru zona de locuințe colective se vor asigura un minim de 1,5 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Pentru fiecare dintre cele trei zone propuse, se estimează un număr minim de locuri de parcare, după cum urmează:

○ **Z1 – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**

- Minim 3024 de locuri de parcare.

○ **Z2 - ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**

- Minim 486 de locuri de parcare.

○ **Z3 – SERVICII ȘI COMERT:**

- Minim 322 de locuri de parcare.

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.

Deservirea rutieră a incintei propuse pentru reglementare, va fi asigurată prin trei accese rutiere, un acces rutier principal în sudul parcelei studiate, din Str. Câmpul Liniștii, cu alte două accese secundare, pe axul central al parcelei și la nordul acesteia, în apropierea zonei Z2.

Pentru accesul principal nou propus din str. Câmpul Liniștii se va amenaja o intersecție în un sens giratoriu între drumul de acces și str. Câmpul Liniștii, prin racordarea drumului de acces direct la marginea carosabilului existent cu ajutorul unor curbe tip arc de cerc cu raze $R = 9,00$ m și $R = 30,00$ m.

Pana la amenajarea accesului prin intersecția cu sens girator, accesul va putea fi asigurat și prin amenajarea unei intersecții în "T".

Va fi interzisă staționarea autovehiculelor pe carosabilul drumurilor publice în zona acceselor rutiere propuse, precum și pe carosabilul drumurilor de incintă și al drumului colector.

Drumul de acces propus pentru circulația rutieră în incinta obiectivului studiat, va avea două benzi de circulație cu o lățime a părții carosabile de 7,00 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:

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.

Pentru zona de locuire colectivă Z1 viitoarea soluție de parcelare propusă este divizată pe cele 2 subzone: Sbz 1 Nord și Sbz 2 Sud. Pentru Sbz 1 Nord se propun minim 4 lotizări care să cuprindă mai multe tronșoane sau blocuri înșiruite sau maxim 15 lotizări care conțin parcelări distincte pentru fiecare bloc în parte, drumuri de incintă, spații verzi și zone tehnologice.

Pentru Sbz 1 Sud se propun minim 8 lotizări care să cuprindă mai multe tronșoane sau blocuri înșiruite sau maxim 25 lotizări care conțin parcelări distincte pentru fiecare bloc în parte, drumuri de incintă, spații verzi și zone tehnologice.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza regulamentului local de urbanism, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ toate prevederile regulamentului local de urbanism și condițiile minimale prevăzute în Regulamentul General de Urbanism.

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.

Proprietarii/dezvoltatorii zonei rezidențiale cu locuințe colective și servicii predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona rezidențială cu locuințe colective și servicii, 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 cu locuințe colective și servicii, 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 20.02.2024 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[^]3), 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 certificatelor de urbanism nr. 619 din 29.03.2022 și nr. 645 din 24.04.2024, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbăței

Consilier,
Gabriel Căpriceană