

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de TÎMPA MARIUS, cu adresa în jud. Arad, mun. Arad, str. Spartacus, nr. 21, înregistrată cu nr. 69906 din 13.08.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 49 din 24.10.2024

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„CONSTRUIRE ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE – COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE”,

Intravilan Municipiul Arad, Județul Arad,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 308083 – Arad, C.F. nr. 308100 – Arad, C.F. nr. 308101 – Arad,
C.F. nr. 308107 – Arad, C.F. nr. 308128 – Arad, C.F. nr. 308164 – Arad, C.F. nr. 308167 – Arad, C.F. nr.
nr. 308170 – Arad, C.F. nr. 308184 – Arad, C.F. nr. 308185 – Arad, C.F. nr. 308189 – Arad, C.F. nr.
342933 – Arad, C.F. nr. 342934 – Arad,
Proprietar/Dezvoltator: TÎMPA MARIUS
Proiectant general: S.C. L'ARCHITECTURE D'AUJOURD'HUI S.R.L.

Proprietar/Dezvoltator: TÎMPA MARIUS

Proiectant: S.C. L'ARCHITECTURE D'AUJOURD'HUI S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. L'ARCHITECTURE D'AUJOURD'HUI S.R.L., specialist
cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 26/2023

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord – teren proprietate privată, identificat prin nr. top. 437/a.71.a.1.b.136.b.1.d/3, respectiv 437/a.71.a.1.b.136.b.1.d/2/3/1;
- la vest – terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 342362 – Arad, C.F. nr. 355037 – Arad, C.F. nr. 316771 – Arad, C.F. nr. 352664 – Arad, respectiv terenuri proprietăți private Str. Rozelor nr. 130, nr. 128, nr. 126, nr. 124, nr. 122, nr. 120;
- la est – Str. Romaniței, identificată prin C.F. nr. 359198 – Arad;
- la sud – teren proprietate privată, identificat prin nr. top. 4437/a.71.a.1.b.136.b.1.a.2.1/11-4437/a.71.a.1.b.136.b.1.a.2.1/13/2.

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 cu funcțiuni mixte: zonă rezidențială cu funcțiuni complementare de servicii, comerț și spații administrative.

Zonificarea și unitățile și subunitățile funcționale:

Unități:

Zona 1 – Li + ISCo – unitate funcțională mixtă - Locuințe individuale unifamiliale & servicii și comerț, spații administrative

Zona 2 – Li – unitate funcțională rezidențială - Locuințe individuale unifamiliale

Subunități:

Li - Locuințe individuale izolate (Liz), înșiruite (Lii), cuplate (Lic)

ISCo – Instituții, Servicii, Comerț și spații administrative

Ted – Tehnico-edilitare

Cc – Căi de comunicație carosabile pentru mașini

Cci – Platforme auto și pietonale de incintă

Cp – Căi de comunicații pietonale sau piste biciclete

P – Platforme parcare amenajate la sol

Sp – Spații verzi plantate

Spa – Spații verzi de aliniament din domeniul public

Spi – Spații verzi amenajate la sol în incintă

Zona 1 – Li + ISCo – unitate funcțională mixtă - Locuințe individuale unifamiliale de tip izolat (Liz), înșiruit (Lii)/cuplat (Lic) & servicii și comerț, spații administrative

Destinația zonei fiind mixtă se prevede respectarea Ordinului nr. 119/04.02.2014:

Articolul 5

(1) Unitățile cu capacitate mică de producție, comerciale și de prestări servicii, precum spălătorii auto, ateliere mecanice, tinichigerii, ateliere de tâmplărie etc., care pot crea riscuri pentru sănătate sau disconfort pentru populație prin producerea de zgomot, vibrații, mirosuri, praf, fum, gaze toxice sau iritante etc., se amplasează în clădiri separate, la distanță de minimum 15 m de ferestrele locuințelor. Distanța se măsoară între fațada locuinței și perimetrul unității, reprezentând limita suprafeței unității respective. Pentru unitățile sus-menționate se asigură mijloacele adecvate de limitare a nocivităților, astfel încât să se încadreze în normele din standardele în vigoare.

(2) Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită.

Utilizări permise:

Se admite autorizarea directă pentru:

- Lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente;
- Construcția clădirilor de locuit;
- Execuția construcțiilor cu funcțiuni complementare zonei de locuit (spații comerciale și prestări servicii);
- Construcții administrative și financiar-bancare;
- Construcții comerciale;
- Servicii profesionale;
- Construcții de sănătate;
- Lucrări de echipare tehnico – edilitară;
- Amenajări de spații verzi și obiecte de mobilier urban;
- Împrejmuiri.

Utilizări permise cu condiții:

- Construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a rețelelor edilitare, cu avizul deținătorului de rețele.
- Construcțiile sau amenajările care se fac în zona drumului public/privat vor fi autorizate numai cu acordul administratorului drumului.

Utilități interzise

- Construcții comerciale de tip hypermarket
- Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare ;
- Funcțiuni de depozitare deșeuri ;
- Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice ;
- Spălătorii auto;
- Cluburi de noapte.

- **Ted – tehnico-edilitare** (Conducta de aducțiune apă potabilă, gospodarie de apă, rețea de distribuție a apei potabile, Stație de pompare tip cheson, canal colector ape menajere, rețea de canalizare menajera, Rețea de canalizare pluvială, stație de pompare ape pluvial, Rețea de gaze naturale de presiune redusă, Posturi de transformare, rețele de alimentare cu energie electrica, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei);
- **Cc– Căi de comunicație carosabilă, drumuri colectoare** (Trama stradală formată din drumuri cu zonele aferente: trotuare, zone verzi și plantatii de aliniament, de protecție);
- **Cci – Căi de comunicație carosabilă de incintă** (circulație auto în incintă, parcări, platforme);
- **P – Platformă parcaje amenajate la sol;**
- **SP – Zone verzi amenajate.**

Pentru Z2 - unitate funcțională rezidențială:

- **Li – Locuințe individuale unifamiliale de tip: izolat (Liz), înșiruit (Lii) / cuplat (Lic)**

Utilizări permise:

Destinația zonei fiind rezidențială, se admite autorizarea directă pentru:

- Lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente;
- Construcția clădirilor de locuit;
- Lucrări de echipare tehnico – edilitară;
- Amenajări de spații verzi și obiecte de mobilier urban;
- Împrejmuiiri.

Utilizări permise cu condiții:

- Construcții și amenajări amplasate în zona de protecție a rețelelor edilitare, cu avizul deținătorului de rețea.
- Construcțiile sau amenajările care se fac în zona drumului public/privat vor fi autorizate numai cu acordul administratorului drumului.

Utilități interzise

- Unități industriale poluante.

- **Ted – tehnico-edilitare** (Conducta de aducțiune apă potabilă, gospodarie de apă, rețea de distribuție a apei potabile, Stație de pompare tip cheson, canal colector ape menajere, rețea de canalizare menajeră, Rețea de canalizare pluvială, stație de pompare ape pluvial, Rețea de gaze naturale de presiune redusă, Posturi de transformare, rețele de alimentare cu energie electrică, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei);
- **Cc– Căi de comunicație carosabilă, drumuri colectoare** (Trama stradală formată din drumuri cu zonele aferente: trotuare, zone verzi și plantatii de aliniament, de protecție);
- **Cci – Căi de comunicație carosabilă de incintă** (circulație auto în incintă, parcări, platforme);
- **P – Platformă parcaje amenajate la sol;**
- **SP – Zone verzi amenajate.**

Indicatori urbanistici maximi propuși:

Zona 1 - Locuințe individuale unifamiliale și funcțiuni complementare (servicii, comerț și spații administrative):

- P.O.T. maxim: 50%;
- C.U.T. maxim: 1,50.

Zona 2 - Locuințe individuale unifamiliale:

- P.O.T. maxim: 35%;
- C.U.T. maxim: 0,90.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus: P+1E+M, cu Hmaxim la coamă = 12,00 m și Hmaxim la cornișă = 8,00 m, respectiv cota absolută maximă de 123,35 m (111,35 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 12442/29.07.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Retragerile minime pentru Z1:

Zona de edificare a construcțiilor pentru:

-LOT 1 (Z1-Isco+Li):

- Nord – minim 3,00 m;
- Sud – 0,00 m;
- Est – 6,00 m;
- Vest – 6,00 m.

-LOT 9 (Z1-Isco+Li):

- Nord – 0,00 m;
- Sud – minim 3,00 m;
- Est – 6,00 m;
- Vest – 6,00 m.

Retragerile minime pentru Z2:

Zona de edificare a construcțiilor pentru:

-LOT 2-8 (Z2-Li):

- Nord – 0,00 m;
- Sud – 0,00 m;
- Est – 6,00 m;
- Vest – 6,00 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.

Zona 1 - Locuințe individuale unifamiliale și funcțiuni complementare (servicii, comerț și spații administrative):

-Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ în exteriorul clădirii: minim 35%;

Zona 2 - Locuințe individuale unifamiliale

-Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ în exteriorul clădirii: minim 35%;

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.

Numărul minim de locuri de parcare se va asigura conform H.C.L.M. nr. 187/2024, în funcție de destinația construcției.

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.

Pentru deservirea rutieră a parcelelor rezultate în urma PUZ-ului se propune accesul și ieșirea automobilelor din incintă prin racordarea acestora la str. Romaniței.

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.

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 a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- Asigurarea accesului la drumul public;
- Asigurarea echipării tehnico – edilitare necesare;
- Forme și dimensiuni adecvate :
 - Front la stradă de minim 8 m pentru clădirile înșiruite și de minim 12 m pentru clădirile cuplate sau izolate;
 - Suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplat;
 - Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei în cazul clădirilor înșiruite sau cuplate;
 - Conform propunerii de parcelare vor putea rezulta un număr de maxim 9 loturi;
 - Mobilarea finală a loturilor propuse se va realiza conform prevederilor documentației de urbanism, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizație de construire
 - Este permisă dezmembrarea, reparcelarea, unificarea loturilor propuse în cadrul documentației de urbanism cu condiția respectării retragerilor față de noile limite de proprietate (limite laterale, posterioare, aliniament), a P.O.T și C.U.T. raportat la noua arie și a regimului de înălțime;
 - În cazul alipirii mai multor parcele, amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu respectarea procentului de spațiu verde pe lot și a numărului minim de locuri de parcare conform funcțiunii acomodate, însă acolo unde suprafețele disponibile pe teren au condus la un raport între adâncimea și lățimea parcelei diferit celor prevăzute de actualul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

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 cu funcțiuni mixte predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona cu funcțiuni mixte, 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 cu funcțiuni 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 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 (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 certificatului de urbanism nr. 1501 din 27.09.2023, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbăței

Consilier,
ing. Laurențiu Florescu