

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de ŞOIMU CĂTĂLIN SILVIU și ŞOIMU MARINELA, SALA FINEAS, ŞOIMU CLAUDIU -ADRIAN și ŞOIMU ALEXANDRA, cu domiciliul în municipiul Arad, str. Şcoalei, nr. 1, bl. X34/2, sc. B, ap.16, județul Arad, înregistrată cu nr. 2784 din 12.01.2024 respectiv completările înregistrate cu nr. 3109 din 15.01.2024 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 08 din 26.02.2024

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„Construire locuințe unifamiliale, împrejmuire teren și front stradal
pe terenurile înscrise în CF 352369, 352370, 354872 Arad”

Municipiul Arad, cartierul Bujac,

pe parcelele identificate prin

C.F. nr. 352369, 352370, 354872-Arad

Proprietari/dezvoltatori: ŞOIMU CĂTĂLIN SILVIU și ŞOIMU MARINELA, SALA FINEAS,
ŞOIMU CLAUDIU -ADRIAN și ŞOIMU ALEXANDRA

Proiectant general: S.C. ALTRA STUDIO S.R.L.

Proprietari/dezvoltatori: ŞOIMU CĂTĂLIN SILVIU și ŞOIMU MARINELA, SALA FINEAS,
ŞOIMU CLAUDIU -ADRIAN și ŞOIMU ALEXANDRA;

Proiectant general: S.C. ALTRA STUDIO S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh.
Alexandru L. NAGY-VIZITIU, pr.nr. 120/2021;

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord :** teren proprietate privată identificat în CF 334926 (drum)- Str. Lavandei, și terenuri proprietăți private- zonă rezidențială cu regim de înălțime P/P+M/P+1E/P+1E+M, identificate în CF 335088, 335082, 335076 -Arad;
- **la vest :** teren proprietate privată identificat în CF 359481 Arad;

- **la est :** teren proprietate privată identificat în CF 354873 Arad;
- **la sud :** teren identificat în CF 335110 (drum) DE 1562, aflat în proprietatea publică a Municipiului Arad propus spre modernizare prin documentația de urbanism în curs de elaborare PUZ și RLU „Zonă locuințe individuale pe terenurile înscrise în CF: 335121, 335127, 335133, 335147, 335140, 335154- Arad”

Prevederile P.U.G și R.L.U. aprobat anterior:

- Conform Planului Urbanistic General aprobat cu HCLM Arad nr. 588/2023 – cap. 2. art. 6. *Interdicție temporară de construcție până la elaborare P.U.Z. sau P.U.D., în zona cuprinsă între strada Orientului, limită intravilan existent în est și sud-est și limita intravilanului propus.*

- UTR. nr. 16:

- Subzona LMu16b – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban;
- regim de construire= ;
- funcțiuni dominante: zonă rezidențială;
- H max = ;
- POT max = ;
- CUT max = ;
- retragerea minimă față de aliniament = ;
- retrageri minime față de limitele laterale = ;
- retrageri minime față de limitele posterioare = ;

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

- **Funcțiunea principală:**
 - funcțiunea dominantă: locuire individuală;
- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**
 - anexe, magazii de lemne, piscine;
 - funcțiuni complementare (birouri și spații pentru exercitarea profesiilor liberale, spații comerciale la parterul construcțiilor) incluse în clădirile de locuit cu păstrarea funcțiunii dominante de locuire individuală;
 - garaje, parcaje, drumuri și platforme;
 - amenajări tehnico-edilitare;
 - zone verzi, spații de loisir, amenajări peisagere cu rol de recreere și de protecție;
- **Utilizări interzise:**
 - se interzic construcții și amenajări care prin funcțiunea lor produc disconfort: unități de producție industrială, sau agricolă, care prin natura lor pot polua atmosfera sau care produc zgomot sau vibrații. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.
 - alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU și care contravin cu caracterul rezidențial al zonei;

Zonificare funcțională:

L.M -zonă rezidențială cu clădiri având regimul maxim de înălțime: S(D)+P+1E+M.

- **LMu16b** – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban - zonă propusă
- **Cp** - căi de comunicație pietonală pe zona cedată domeniului public - trotuare
- **Cp1** - căi de comunicație pietonală în interiorul parcelelor - alei și zone pietonale
- **Cc** - căi de comunicație carosabile în interiorul parcelelor - zone semicarosabile propuse în incintă
- **Sp** - zone verzi amenajate în interiorul parcelelor

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim admis: 40,00%;
- C.U.T. maxim admis: 1,20.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este S(D)+P+1E+M cu o înălțime maximă a construcției la coamă de 12,00 m. Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 15049/24.08.2023.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Retragerile minime obligatorii ale perimetrului constructibil ale construcțiilor din cadrul parcelelor este stabilit în conformitate cu planșa 02- *REGLEMENTĂRI URBANISTICE* împreună cu amenajări de platforme carosabile, parcaje zone verzi dar și cu amenajări peisagere de aliniament.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

• Amplasare față de frontul stradal:

- în urma trecerii suprafeței de teren din proprietate privată în proprietate publică în vederea modernizării DE 1562, perimetrul maximului edificabil, aferent fiecărei parcele în parte, va avea o retragere de min. 5m în interiorul parcelei de la aliniamentul nou creat;

• Amplasare față de limitele laterale:

- maximul edificabil pentru fiecare parcelă propusă spre reglementare se va retrage de la limita de proprietate laterală în funcție de tipologia de construire, și anume:

- **pentru locuințe izolate** - respectând Codul Civil, *cap. III Limitele juridice ale dreptului de proprietate privată, secțiunea I Limite legale, Art. 612 și Art. 615* față de ambele laturi dar nu mai puțin de 0,60 m.

• Amplasare față de limitele posterioare:

- maximul edificabil se va retrage de la limita posterioară cu min. 5,00 m

Parcelarea:

Conform planșei 02- *REGLEMENTĂRI URBANISTICE* terenul studiat se va reglementa în vederea edificării a 3 locuințe individuale. Este permisă parcelarea ulterioară a terenului în funcție de subzonele conexe ale activității principale (locuire și funcțiuni complementare), așa cum a fost propus în PUZ, în baza documentațiilor de urbanism solicitate de cadrul legal în vigoare.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Pentru funcțiunea dominantă a parcelelor – locuire individuală se va avea în vedere amenajarea de spații verzi avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 6 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea *Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare* dar și a HCLM Arad 572/2022 privind aprobarea *Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad*, pentru fiecare funcțiune în parte. Se vor amenaja zone verzi compacte în cadrul incintelor propuse spre reglementare în suprafață de minim 35% din procentul total al terenului conform planșei 02- *REGLEMENTĂRI URBANISTICE*.

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.

Astfel, conform soluției de reglementare prezentate în planșa 02- *REGLEMENTĂRI URBANISTICE* dar și părții scrise a documentației aferente, sunt propuse pentru fiecare parcelă de locuire individuală minim două (2) 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, conform planșei anexă 02- *REGLEMENTĂRI URBANISTICE* parcelele generatoare PUZ vor avea un acces de 3,50 m.

Deservirea rutieră a parcelelor generatoare PUZ se va asigura din DE 1562. Prospectul stradal propus al DE 1562 prin PUZ și RLU „Zonă locuințe individuale pe terenurile înscrise în CF: 335121, 335127, 335133, 335147, 335140, 335154- Arad” în curs de elaborare, și preluat de prezenta documentație este compus din 7,00m carosabil cu alei pietonale pe ambele laturi cu o lățime de 1,5m și un spațiu verde de alinimant cu o lățime de 1,00m.

În vederea modernizării circulației, implicit a DE 1562, este propusă o trecere a unei suprafețe de teren de 79,83mp (cca. 80 mp) din proprietate privată în proprietate publică.

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

Circulația pietonală va fi asigurată prin realizarea de alei pietonale ce vor facilita accesul între obiectivele din incintă. Nu se impune amenajarea de piste de biciclete.

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.

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 ansamblului predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentele imobilelor, 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 subzone funcționale, 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 23.01.2024 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 (1[^]3), 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. 637 din 12.04.2021, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Floris Bărbăței

Consilier,
urb. Răzvan-Andrei Săvan

PMA-A5-14