

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de NEAMȚU CĂLIN-ADRIAN și NEAMȚU CARMEN, cu domiciliul în județul Arad, mun. Arad, str. Grădinarilor, nr. 43, înregistrată cu nr. 71766 din 05.09.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 42 din 02.11.2023

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Zonă rezidențială”,
Mun. Arad, str. Grădinarilor, nr. 45,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 308795 - Arad

Inițiatori: NEAMȚU CĂLIN-ADRIAN și NEAMȚU CARMEN

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

Specialist cu drept de semnătură RUR: proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CRAINIC Dorin, pr.nr. 55/2022

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord: strada Grădinarilor;
- la vest: teren proprietate privată - identificat prin C.F. nr. 353620 - Arad;
- la est: teren proprietate privată - identificat prin C.F. nr. 321190 - Arad;
- la sud: teren proprietate privată.

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

- **Funcțiune dominantă:**
 - Locuire unifamilială.
- **Funcțiuni complementare:**
 - Servicii;
 - Birouri;
 - Platforme carosabile/parcare și drumuri;
 - Amenajări tehnico-edilitare;
 - Platformă gospodărească;
 - Zone verzi.
- **Funcțiuni permise cu condiții:**
 - Comerț, cu condiția ca unitatea să aibă suprafața mai mică de 200,00 mp.
- **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.

Zonificare funcțională:

L - locuințe individuale P+1E

C - căi de comunicație

Cc - căi de comunicație în incintă

P - zonă amenajare parcare/carport/garaje în interiorul parcelelor

SP - spații verzi amenajate

TE - culoar tehnico-edilitar

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 0,80.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E**, cu înălțimea maximă de 9,00 m (117,72 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 17002/01.08.2023.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

- Amplasarea față de limita de proprietate estică:
 - Loturi nr. 1 - 6: min. 0,00 m.
- Amplasarea în interiorul parcelei:
 - Lot nr. 1:
 - Față de limita de proprietate nordică - se impune o retragere de minim 0,00 m;
 - Față de limita de proprietate sudică - se impune o retragere de minim 3,50 m.
 - Loturi nr. 2 - 5:
 - Față de limita de proprietate nordică - se impune o retragere de minim 0,60 m;
 - Față de limita de proprietate sudică - se impune o retragere de minim 3,50 m.
 - Lot nr. 6:
 - Față de limita de proprietate nordică - se impune o retragere de minim 3,50 m;
 - Față de limita de proprietate sudică - se impune o retragere de minim 0,60 m.
- Amplasarea spre limita posterioară de proprietate (limita vestică):
 - Loturi nr. 1 - 4: min. 4,00 m;
 - Lot nr. 5: min. 4,20 m;
 - Lot nr. 6: min. 4,25 m.
- Clădirile amplasate pe parcele de colț, având deschidere la două căi de comunicație, vor fi tratate cu două fațade principale.
- Clădirile propuse nu vor avea anexe gospodărești.

Spații verzi:

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

Conform Hotărârii nr. 572 din 26 octombrie 2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, pentru locuințele individuale se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprațata terenului de 35,00%.

Spațiul verde comun se va asigura pe o suprafață minimă raportată la suprafața incintei propuse spre reglementare de 20,00%.

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.

Vor fi prevăzute minim 12 locuri de parcare (câte 2 locuri de parcare în incinta fiecărui lot nou propus) și 6 parcări pentru vizitatori, pe zona amenajată cu dale înierbate în fața fiecărui lot propus.

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 obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre strada Grădinarilor, existentă la nord, prin racord carosabil al drumului de incintă propus la carosabilul acesteia.

Prospectul stradal nou propus va avea minim 7,20 m, compus din drum carosabil cu o bandă de 3,50 m, trotuar de 0,80 m, parcaje adiacente cu o lățime de 2,40 m și zone verzi de aliniament de 0,50 m.

Carosabilul din incintă va fi de 3,50 m, cu accese dispuse perpendicular pe drumul privat propus.

Partea carosabilă este prevăzută cu o alveolă pentru a facilita întoarcerea mașinilor, situată la jumătatea lungimii părții carosabile din incintă.

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.

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 rezidențial predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentele imobilelor din ansamblul rezidențial, 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 14.09.2023 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. 1480 din 24.08.2022, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Director executiv,
ing. Mirela Szasz

Șef serviciu,
ing. Claudia-Voichița Handrea

Consilier,
arh. Ioana Bărbătei

PMA-A5-14