

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de IVASCO DUMITRU și MOGIRZAN MARINELA cu domiciliul în municipiul Arad, strada Laurian A., nr. 5, jud. Arad înregistrată cu nr. 5081 din 22.01.2024 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 14 din 15.03.2024

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire spațiu comercial- magazin de mobilă”
intravilanul Municipiului Arad, calea Aurel Vlaicu, nr. 275/C/1, județul Arad
pe parcela identificată prin C.F. nr. 334343-Arad
Proprietari/dezvoltatori: IVASCO DUMITRU și MOGIRZAN MARINELA,
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

Proprietari/dezvoltatori: IVASCO DUMITRU și MOGIRZAN MARINELA

Proiectant general: 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, arhitect-urbanist Paul Dorin P. CRAINIC, pr.nr. 78/2022;

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 334343- Arad, are categoria de folosință arabil în intravilan și constituie proprietatea privată a IVASCO DUMITRU și MOGIRZAN MARINELA, măsurând o suprafață totală de 2.000 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord:** teren proprietate publică, calea Aurel Vlaicu identificat în CF nr. 365370 - Arad;
- la vest:** teren proprietate privată, identificat în CF nr. 334338 - Arad;
- la est:** teren proprietate privată, identificat în CF nr. 357294 - Arad;
- la sud:** teren proprietate publică, identificat în CF nr. 334385-Arad (Linia CF 223, Interval Arad Vest - Nadlac, Km CF 5+211 - Km CF 12+961);

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

Zona este cuprinsă în UTR 70 – ISps70 – subzonă prestări servicii în conformitate cu Planul Urbanistic General aprobat cu H.C.L.M. Arad nr. 588/2023;

- 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: funcțiuni de servicii și comerț;
- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**
 - birouri, sedii administrative
 - platforme carosabile/parcaje și drumuri;
 - zone pietonale;
 - amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească;
 - zone verzi amenajate cu rol decorativ, recreere și de protecție;
- **Utilizări 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;
 - locuire;
 - alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU.

Zonificare funcțională:

- S - SPAȚIU COMERCIAL/SERVICII**
- C - CAI DE COMUNICATIE**
- Cc - CAI DE COMUNICATIE IN INCINTA**
- P - PARCĂRI ÎN INCINTĂ**
- SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE**

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim admis: 52%;
- C.U.T. maxim admis: 1,04;

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este P+1E pentru subzona funcțională de servicii și comerț cu înălțimea maximă a obiectivului de 9 m, respectiv cota absolută maximă de 114,82 m (105,82 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 9 m înălțimea maximă a construcției). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 22848/21.08.2023.

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 parcelei este stabilit în conformitate cu planșa *03URB 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:

Conform planșei anexă – „*03URB Reglementări urbanistice*”.

• Amplasare față de frontul stradal:

- La Nord – Retragera limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este de minim 16,25m.

• Amplasare față de limitele laterale:

- La Vest – Retragera minimă a limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este de 3,00 m.

- La Est – Retragera minimă a limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este între 4.50-5.00 m.

• Amplasare față de limita posterioară:

- La Sud – Retragera limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este de 3,00 m.

Parcelarea:

Conform planșei anexă – „*03URB Reglementări urbanistice*” terenul studiat nu se va parcela.

Spații verzi:

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

Se vor prevedea spații verzi și plantate, cu rol decorativ, de protecție și recreere în exteriorul clădirilor pentru toate funcțiunile propuse avându-se în vedere prevederile 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*.

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. Pentru funcțiunea dominantă a parcelei, subzonă funcțională de servicii și comerț, se vor realiza locuri de parcare avându-

se în vedere prevederile Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea *Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare*.

Conform documentației anexate se vor realiza minim 15 locuri de parcare pentru angajați și vizitatori.

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 parcelei generatoare PUZ se va realiza dinspre nord, iar realizarea accesului la obiectivul propus spre reglementare se va realiza din calea Aurel Vlaicu terenul identificat în CF. nr. 365370- Arad.

Accesul la incinta propusă spre reglementare va avea o ampriză 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 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 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 predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentele 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 zone, 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 06.02.2024 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. 971 din 06.06.2022, 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