

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de MUNTEAN RADU-DRAGOMIR și POPA GABRIELA cu domiciliul în municipiul Arad, strada Nobel, nr. 7, jud. Arad înregistrată cu nr. 6648 din 29.01.2024 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. din

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construirea unei case individuale și a unui condominiu cu 4 apartamente”
intravilanul Municipiului Arad, cartier Mureșel, strada Măcieșului, nr. 10-12-14 , județul Arad-
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 331778, 331779, 331780 -Arad
Proprietari/dezvoltatori: MUNTEAN RADU DRAGOMIR, POPA GABRIELA
Proiectant general: S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L.

Proprietari/dezvoltatori: MUNTEAN RADU DRAGOMIR, POPA GABRIELA;

Proiectant general: S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: proiectant general S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L.,
specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect Lucian-Ovidiu A. CIOARĂ, pr.nr. 01/2023;

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 331778, 331779, 331780 - Arad, au categoria de folosință curți construcții în intravilan și constituie proprietatea privată a MUNTEAN RADU DRAGOMIR, POPA GABRIELA măsurând o suprafață totală de de 1.794 mp (CF.331778=598 mp, CF.331779=598 mp, CF.331780=598 mp).

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord:** terenuri proprietăți private în intravilanul municipiului Arad;
- la vest:** terenuri proprietăți private în intravilanul municipiului Arad;
- la est:** continuarea străzii Măcieșului CF. nr. 351479 Arad;
- la sud:** teren proprietate privată, identificat în CF nr. 331781 – Arad și documentația de urbanism PUZ și RLU- „Zonă condominii 4 apartamente și locuință individuală " generat

de imobilele identificate prin C.F. nr.331778-Arad, CF nr.331779-Arad, CF nr.331780-Arad, CF nr.331781-Arad amplasament: strada Măcieşului, nr. 10-16, municipiul Arad, județul Arad aprobat prin HCLM Arad 173/16.04.2021

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

- UTR. nr. 32:
 - Subzona Lmu32a subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban.
 - regim de construire= ;
 - funcțiuni dominante: zonă rezidențială ;
 - H max = P+2+M;
 - POT max = 40%;
 - CUT max = ;
 - retragerea minimă față de aliniament = ;
 - retrageri minime față de limitele laterale = ;
 - retrageri minime față de limitele posterioare = ;

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

- PUZ și RLU- „Zonă condominii 4 apartamente și locuință individuală ” generat de imobilele identificate prin C.F. nr.331778-Arad, CF nr.331779-Arad, CF nr.331780-Arad, CF nr.331781-Arad amplasament: strada Măcieşului, nr. 10-16, municipiul Arad, județul Arad aprobat prin HCLM Arad 173/16.04.2021:

- Subzone funcționale :
 - Sb1: subzonă locuință individuală
 - Sb2: subzonă locuințe colective (maxim 4 apartamente)
- H. max: S(D)+P+2E pentru condominiile cu 4 apartamente și S(D)+P+2E (M) pentru locuința individuală,
 - POT maxim de 40%;
 - CUT maxim de 1,20;
 - retrageri de la frontul stradal :
 - în cazul condominiilor între 0,0 și 17,5 m
 - pentru loturile 1 și 3: 17,5 m
 - pentru lotul 2: 0,0 m
 - în cazul locuințelor individuale între 6,0 m și 10,0 m
 - retrageri față de limitele laterale:
 - în cazul condominiilor
 - față de limita sudică minim 3,5 m
 - față de limita nordică minim 60 cm, conform Cod Civil
 - în cazul locuințelor individuale
 - față de limita sudică minim 2 m
 - față de limita nordică minim 60 cm, conform Cod Civil
 - retrageri față de limita de posterioară:
 - în cazul condomiilor între 6,0 și 23,5 m

- pentru loturile 1 și 3: 6,0 m
- pentru lotul 2: 23,5 m
- în cazul locuințelor individuale 16,0 m
- prin excepție față de aceste reguli se permite amplasarea unor anexe gospodărești cu o retragerea de maxim 3m față de limita de proprietate posterioară.

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

- **Funcțiunea principală:**
 - funcțiunea dominantă: locuire individuală și locuire colectivă (condominiu 4 apartamente)
- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**
 - funcțiuni complementare locuirii/servicii (birouri, cabinet, alimentație publică, saloane înfrumusețare, etc) incluse în clădiri de locuit propuse, dar păstrându-se ca funcțiune majoră locuirea;
 - platforme carosabile/parcaje și drumuri;
 - zone pietonale;
 - amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească;
 - zone verzi amenajate cu rol decorativ, recreere și de protecție;
 - anexe gospodărești, amplasate la limita posterioară, dar respectând adâncimea maximă de la partea posterioară de 3,0 m;
- **Utilizări admise cu condiții:**
 - construcții de locuințe individuale pe loturile pentru condominii cu preluarea reglementărilor lotului cu locuința individuală din documentația anexată;
- **Utilizări interzise:**
 - funcțiuni și activități industriale generatoare de poluare și zgomot;
 - depozite de deșeuri;
 - activități imorale (night club-uri, discoteci, bar-uri de noapte, case de toleranță);
 - alte funcțiuni care contravin cu caracterul rezidențial al zonei;

Zonificare funcțională:

Sunt propuse 2 subzone funcționale:

- **Sb1 – subzonă locuință individuală**
- **Sb2 – subzonă locuințe colective (condominiu cu 4 apartamente)**

În cadrul acestor subzone s-au stabilit următoarele unități și subunități funcționale:

Unități funcționale dominante:

- **Li – unități locuire individuale**
- **Lc – unități locuire colectivă (maxim 4 apartamente)**

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- **Li - P.O.T.maxim = 40 %; C.U.T.maxim = 1.2**
- **Lc - P.O.T.maxim = 40 %; C.U.T.maxim = 0.8**

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este de P+1E pentru subzona Lc cu înălțimea maximă de 9,00 m și P+1E+M pentru subzona Li cu înălțimea maximă a obiectivului de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 119,64 m (107,64 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. 24974/31.10.2023.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Conform planșei anexă – „03A Reglementări urbanistice”.

• Amplasare față de frontul stradal (drumul de incintă nou creat):

- Aliniamentul (frontul stradal) este considerat a fi înspre continuarea străzii Măcieșului CF. nr. 351479 Arad unde este poziționată latura scurtă a parcelelor.

- Retragerea limitei maximului edificabil al parcelelor destinate locuirii față de aliniamentul nou creat este între 0m-10m.

• Amplasare față de limitele laterale:

- Retragerea limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate

laterală: - pentru Lc: N – 1,00m, S - 4,50m

- pentru Li: N – 1,00m, S – 3,00m

• Amplasare față de limita posterioară:

- Retragerea limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate

posterioară: - minim 17 m pentru Lc

- minim 16 m pentru Li

Pentru subzona Li, anexele gospodărești, pot fi amplasate la limita posterioară, dar respectând adâncimea maximă spre interior de 3,0 m;

Parcelarea:

Conform planșei anexă – „03A Reglementări urbanistice” terenurile studiate se vor unifica și ulterior se vor repara în vederea edificării a două parcele cu funcțiuni diferite (Li și Lc). Cele două subzone vor avea următoarele suprafețe: Lc- 698 mp și Li -1.097 mp. Nu se admit reparcelări.

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 – minim 35% pentru funcțiunea de locuire individuală, și minim 25% pentru funcțiunea de locuire colectivă, 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 funcțiunile propuse 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 planșei anexă „03A Reglementări urbanistice” se propun min. 2 locuri de parcare în incintă pentru subzona Li, și minim 6 locuri în incintă pentru Lc (1,5 loc./unitate locativă).

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 parcelelor generatoare PUZ se va realiza dinspre Est prin continuarea străzii Măcieșului. Accesul auto și pietonal la fiecare subzonă propusă spre reglementare va avea o ampriză de 3,50 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 ansamblului 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 (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. 1729 din 27.09.2022, 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