

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L., cu adresa în Jud. Arad, Mun. Arad, B-dul Revoluției, Nr. 89, Bloc CORP A, Etaj 1, Ap. 1-a/VII, înregistrată cu nr. 65240 din 30.07.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 38 din 22.08.2024

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„ANSAMBLU REZIDENȚIAL – LOCUINȚE INDIVIDUALE: IZOLATE, CUPLATE ȘI/SAU
ÎNȘIRUITE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”, Municipiul Arad, Extravilan,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 362611 – Arad
Proprietar/Dezvoltator: S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L.,
Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L.

Proprietari/Dezvoltatori: S.C. GB COMPANY EUROPE S.R.L.;

Proiectant: S.C. TARA PLAN S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TUȚU Andreea, pr. nr. 248/2023.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

Nord - teren agricol proprietate privată în extravilan, identificat prin nr. cad. 362480, drum de exploatare De 2802/1, identificat prin nr. cad. 362622;

Est - str. Ștefan Zarie și terenuri proprietăți private, identificate prin nr. cad. 310648, 350684;

Sud – teren agricol proprietate privată în extravilan, identificat prin nr. cad. 362614, drum de exploatare De 2802, identificat prin nr. cad. 362623;

Vest - teren agricol proprietate privată în extravilan, identificat prin nr. cad. 362612.

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 rezidențiale, măsurând o suprafață totală de 19.800,00 mp.

Zonă funcțională principală (dominantă):

- **L – zonă rezidențială cu regim mic de înălțime**, cu subzonele funcționale:
 - Li – zonă cu locuințe individuale izolate, cuplate și/sau înșiruite cu regim mic de înălțime (parcele 2-30);**
 - Ls – zonă cu locuințe individuale cu funcțiuni admise servicii/comerț (parcelele 1,31);**

Zone funcționale complementare:

- **CC – zonă căi de comunicație terestră**, cu subzonele funcționale:
 - CCs – străzile S1 și S2;**
 - CCr – teren rezervat pentru viitoarele lărgiri ale drumului de exploatare De 2802/1 (parcela R1);**
- **SV – zonă spații verzi amenajate (parcelele V1, V2).**

Pentru Li – zonă locuințe individuale izolate, cuplate și/sau înșiruite cu regim mic de înălțime (Parcelle 2-30)

Utilizări permise: locuințe individuale de tip izolat, cuplat și/sau înșiruit cu regim redus de înălțime și funcțiunile complementare acestora: împrejmuiri, garaj/carport, anexe gospodărești (bucătării de vară, filigorii, terase acoperite, magazie depozitare unelte grădină, garaje, carporturi, sere, piscine), spații verzi în proporție de min. 35% din suprafața parcelei (cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad), accese carosabile și pietonale pe parcelă, parcaje, dotări tehnico-edilitare;

Utilizări admise: locuințe cu max. 2 apartamente;

Utilizări permise cu condiții: Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu conditia ca studiul de impact sa demonstreze ca nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona rezidentiala sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole;

Utilizări interzise: construcții pentru activități industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor generează trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat; funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice; orice fel de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acesteia;

Pentru Ls – zonă locuințe individuale cu funcțiuni admise servicii/comert (Parcelle 1, 31):

Utilizări permise: locuințe individuale de tip izolat, cuplat și/sau înșiruit cu regim redus de înălțime și funcțiunile complementare acestora: împrejmuiri, garaj/carport, anexe gospodărești (bucătării de vară, filigorii, terase acoperite, magazie depozitare unelte grădină, garaje, carporturi, sere, piscine), spații verzi în proporție de min. 35% din suprafața parcelei (cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad), accese carosabile și pietonale pe parcelă, parcaje, dotări tehnico-edilitare.

Utilizări admise: locuințe cu max. 2 apartamente, funcțiuni complementare zonei rezidențiale servicii/comert precum magazine alimentar, birouri/cabinete profesii liberale (contabilitate, design, arhitectură, notariat, stomatologie etc.), salon coafură și altele similare, care nu produc disconfort zonei rezidențiale.

Utilizări permise cu condiții: funcțiuni complementare zonei rezidențiale precum magazine alimentar, birouri/cabinete profesii liberale (contabilitate, design, arhitectură, notariat, stomatologie etc.), salon coafură și altele similare, cu conditia să nu producă disconfort zonei rezidențiale si asigurării locurilor de parcare conform anexei nr. 5 la R.G.U. și conform H.C.L.M. Arad nr. 187/2024.

Utilizări interzise: construcții pentru activități industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor generează trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat; funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice; orice fel de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acesteia.

Pentru Cc – zona căi de comunicație terestră:

-CCs – strazile S1 si S2

-CCr – teren rezervat pentru viitoare largiri ale drumului de exploatare De 2802/1, pana la o latime a profilului stradal de min. 12 m (parcela R1)

Utilizări permise: străzile propuse cu dotările aferente (strada S1 si S2): parte carosabilă, trotuare, sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare, rețea gaze naturale (după caz) bransamente, toate prevăzute în varianta de amplasare subterană, parcuri publice, spațiu verde de aliniament, accese auto și pietonale pe proprietate;

Utilizări permise cu condiții: pe spațiul verde de aliniament este admisă exclusiv amenajarea accesului carosabil cu o latime maxima de 3,50 ml si care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal. Spațiul verde de aliniament nu poate fi transformat în locuri de parcare sau platformă pavată/betonată pe

întreaga lățime a frontului stradal cu excepția situațiilor deosebite care servesc interesului public, când utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire, conform legii;

Utilizări interzise: orice alte utilizări.

Pentru SV – zona spații verzi amenajate (Parcellele V1 și V2):

Utilizări permise: spații verzi compacte cu destinație publică: scuar (spațiu verde, cu suprafața mai mică de un hectar), grădină publică (teren cultivat cu flori, copaci și arbuști ornamentali care este folosit pentru agrement și recreere).

Utilizări permise cu condiții: se pot amplasa pe spațiul verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, spații pentru întreținere cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde conform Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, instalații/construcții tehnico-edilitare și dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană.

Utilizări interzise: este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi compacte propuse prin prezenta documentație; este interzisă transformarea spațiilor verzi compacte în locuri de parcare.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

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

Regimul de înălțime maxim propus:

- Regim de înălțime: maxim S/D+P+1E;
- Hmax coamă: 12,00 m;
- Hmax cornișă/atic: 9,00 m;
- Garaj/carport: maxim P, cu Hmax coamă: 5,50 m și Hmax cornișă/atic: 3,00 m;
- Anexe gospodărești: maxim P, cu Hmax coamă: 5,50 m și Hmax cornișă/atic: 3,00 m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 40384/16.02.2024, care prevede:

-înălțimea maximă a obiectivelor de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 130,00 m (118,00 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +12,00 m înălțimea maximă a construcției).

Retrageri ale maximului edificabil față de frontul stradal:

-Construcțiile de locuințe și alte clădiri cu funcțiuni admise **vor fi amplasate față de străzile propuse S1 și S2 la min. 5,00 m și max. 10,00 m** de la frontul stradal;

-Construcțiile ce adăpostesc garajul/carport-ul, având un regim de înălțime **obligatoriu Parter**, și o înălțime maximă la cornișă/atic de +3,00 m și la coamă de +5,50 m față de cota terenului sistematizat se pot amplasa la min. 0,00 m (aliniate la frontul stradal) și la max. 10,00 m de la frontul stradal.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Regimul de aliniere față de limita posterioară de proprietate:

-**Construcțiile de locuințe și alte clădiri cu funcțiuni admise vor fi amplasate:**

- retrase cu **min. 6,00 m** de la limita posterioară (**pentru parcelele 10, 11, 12, 20, 21 și 22**)
- retrase cu **min. 8,00 m** de la limita posterioară (**pentru restul parcelelor cu funcțiune rezidențială**)

-**Amplasarea construcțiilor tip anexe gospodărești este admisă în afara zonei de construibilitate, la min. 0,00 m față de limita posterioară a parcelelor, cu respectarea prevederilor Codului Civil și cu**

condiția ca acestea să nu depășească înălțimea la cornișă/atic de +3,00 m și înălțimea la coamă de +5,50 m față de cota terenului sistematizat iar regimul de înălțime să fie **max. Parter**.

Față de **limitele laterale de proprietate**, construcțiile de locuințe și alte clădiri cu funcțiuni admise vor fi amplasate astfel:

- în sistem izolat - conform prevederilor Codului Civil față de o latură, însă față de cealaltă limită laterală se va asigura obligatoriu o retragere de min. 2,00 m.
- în sistem cuplat – la min. 0,00 m față de limita de proprietate comună a celor două locuințe și la min. 2,00 m față de cealaltă limită laterală de proprietate pentru fiecare casă.
- în sistem înșiruit – la min. 0,00 m față de limita de proprietate comună a mai multor locuințe și minim conform prevederilor Codului Civil față de limita laterală de proprietate pentru prima și ultima casă din rând. Se admite o **înșiruire de maxim 8 locuințe**.

Cazurile particulare vor respecta încadrarea și limitele prevăzute conform planșei 02 – Reglementări Urbanistice – Zonificare, după caz.

Spații verzi:

L – zona rezidențială: min. 35% din suprafața totală a parcelei;

SV- zona spații verzi amenajate (Zonă verde compactă parcelele V1, V2 - 736 mp): min. 3,72% din suprafața zonei reglementate.

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.

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.

Necesarul de parcaje se va prevedea în interiorul limitei de proprietate și va fi prevăzut conform Anexei nr. 5 Regulamentul general de urbanism actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996 și conform HCLM Arad nr. 187/2024 privind numărul minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Pentru construcțiile de locuințe unifamiliale se vor respecta următoarele cerințe minime:

Pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp:

-minim 1 loc de parcare pe parcela aferentă locuinței;

Pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp:

-minim 2 locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

Dacă se realizează locuințe cu max. 2 apartamente se vor asigura 1,5 locuri de parcare/apartament în incintă.

Dacă se înglobează funcțiuni complementare zonei rezidențiale servicii/comert precum precum magazin alimentar, birouri/cabinete profesii liberale (contabilitate, design, arhitectură, notariat, stomatologie etc.), salon coafură și altele similare, care nu produc disconfort zonei rezidențiale, se vor asigura locuri de parcare conform anexei nr. 5 la R.G.U. și HCLM Arad nr. 187/2024, după cum urmează: pentru Comerț en-detail:

-1 loc de parcare la 40 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parteruluiclădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare;

-1 loc de parcare la 60 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerțspecializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, desfacere de produse manufacturiere, desfacereaunor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc.), dar minimum 2locuri de parcare.

Pentru Alimentație publică:

-1 loc de parcare la 8 locuri la masă, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

Pentru Servicii:

-1 loc de parcare la 60 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

Pentru Servicii manufacturiere:

- loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, cu un spor de 20,00 %.

Conform HCLM Arad nr. 187/2024, se va asigura un spor de de minim 25% din numărul de unități locative, dedicat vizitatorilor. Astfel, se vor realiza 8 locuri de parcare publice pe strada S2, realizate înierbat, între carosabil și trotuar, paralel cu acestea.

Nu se vor autoriza construcții cu funcțiuni care necesită locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietății private.

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.

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 cheltuiuala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

Accesul auto și pietonal la incinta propusă spre reglementare se realizează direct din str. Ștefan Zarie, prin intermediul unei strazi în formă de "T", cu un prospect/lățime (din limită în limită de proprietate) de 12,00 m (pentru strada S1), având următoarea configurație transversală: zonă verde de aliniament (1,30 m), trotuar (1,20 m), carosabil (7,00 m), trotuar (1,20 m), zonă verde de aliniament (1,30 m) și un prospect/lățime (din limită în limită de proprietate) de 13,00 m (pentru strada S2), având următoarea configurație transversală: trotuar (1,20 m), zonă verde de aliniament (1,10 m), carosabil (7,00 m), zonă verde de aliniament și parcări înierbate (2,50 m), trotuar (1,20 m) pentru strada ce leagă De2802 de De2802/1. Strada nou propusă S2 se va realiza până în dreptul celor 2 drumuri de exploatare aflate la sud și nord de amplasament, având posibilitatea unei ulterioare legături între acestea.

Pentru fiecare parcelă propusă cu destinația zonă locuințe **se admite realizarea unui singur acces carosabil** cu o lățime maximă de 3,50 m și care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Accesul pietonal pe fiecare parcelă propusă cu destinația zonă locuințe se va realiza cu o lățime maximă de 1,50 m și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal al străzilor S1 și S2.

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.

Se propun următoarele parcele noi:

- Minim 2 parcele cu destinația Căi de comunicație terestră, incluzând circulații carosabile și pietonale, parcări publice, spații verzi de aliniament, zona tehnico-edilitară (străzile S1 și S2);
- 1 parcelă cu destinația Căi de comunicație terestră rezervată posibilității de lărgire a drumului de exploatare De2802/1 (parcela R1);
- Minim 2 parcele cu destinația Zonă verde amenajată compactă, în suprafață totală de min. 736 mp (Parcelele V1 și V2);
- 2 parcele cu destinație rezidențială – locuințe individuale cu regim mic de înălțime, cu funcțiuni admise: locuințe cu maxim 2 apartamente și construcții cu funcțiuni complementare zonei rezidențiale servicii/comerț (birouri/cabinete profesii liberale - contabilitate, design, arhitectură, notariat, stomatologie etc.), salon cofură și altele similare, care nu produc disconfort zonei rezidențiale) (Subzona Ls - Parcela 1 și Parcela 31);
- 29 parcele cu destinație rezidențială – locuințe individuale cu regim mic de înălțime, cu funcțiuni admise: locuințe cu maxim 2 apartamente) (Subzona Li - Parcelele 2-30);

În baza regulamentului, sunt admise operațiuni ulterioare de comasare și dezmembrare a parcelelor dacă pentru fiecare lot rezultat în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 8,00 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12,00 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de 250,00 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 350,00 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

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 rezidențiale predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona rezidențială, 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 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 30.07.2024 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. 275 din 09.02.2022, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbătei

Consilier,

ing. Laurențiu Florescu

PMA-A5-14