

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către S.C. RESIDENCE IMOBILIARE MOŢ S.R.L., cu sediul în jud. Arad, Mun. Arad, str. Necule, nr. 7, et. 1, ap. 1, înregistrată cu nr. 43120 din 13.05.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 33 din 10.07.2024

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„Ansamblu rezidențial cu funcțiune mixtă – locuințe colective, servicii, comerț și amenajări publice – parcări, teren de sport, spații expunere lucrări de artă, parc”,
Municipiul Arad, intravilan, Strada Nelu Aristide Dragomir, nr. 7, respectiv nr. 7/A
pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 300626 – Arad, respectiv nr. 300697 - Arad

Proprietari: S.C. RESIDENCE IMOBILIARE MOŢ S.R.L.,
respectiv MUNICIPIUL ARAD

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

Dezvoltator: S.C. RESIDENCE IMOBILIARE MOŢ S.R.L.

Proprietari: S.C. RESIDENCE IMOBILIARE MOŢ S.R.L., respectiv MUNICIPIUL ARAD

Dezvoltator: S.C. RESIDENCE IMOBILIARE MOŢ S.R.L.;

Proiectant: S.C. CORNER STUDIO S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. CORNER STUDIO S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. BĂNUŢ Ion-Cristian, pr. nr. 19/2023

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord – Strada Nelu Aristide Dragomir, identificată prin C.F. nr. 355947 – Arad;
- la vest – Strada Miron Costin, identificată prin C.F. nr. 355698 – Arad;
- la est – Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 360675 – Arad, respectiv C.F. nr. 346227 – Arad, domeniu public;
- la sud – Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 356157 – Arad, respectiv C.F. nr. 356581 – Arad, domeniu public.

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

- **Funcțiune dominantă:**
 - Locuințe colective, servicii, comerț și amenajări publice.
- **Utilizări admise:**
 - Structura functionala mixta incluzand locuire colectiva, activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (tertiare), culturale, de invatamant, de sanatate cu caracter ambulatoriu, de turism etc. Parterele spre principalele spatii publice vor avea functiuni de interes pentru public.
 - Comert en detail in cladiri independente sau la parterul cladirilor.
- **Utilizări admise cu condiționări:**
 - Garaje publice sau private sub si supraterane in clădiri dedicate, cu conditia sa fie integrate in amenajarile exterioare propuse intr-o maniera cât mai puțin invaziva in ceea ce privește raportarea acestora la circulatiile pietonale si spatiile verzi configurate.

- Amenajari exterioare destinate activitatilor in aer liber - sport, recreere, expunere lucrari de arta in exterior.

- **Utilizări interzise:**

- Activitati / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale re folosibile
- Comert en detail in cladiri tip big box (hypermarket, mall, etc.).
- Comert en gros.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spatiul public.
- Ansambluri monofunctionale rezidentiale.
- Locuire de tip individual.
- Instalatii / utilaje exterioare, montate pe fatada dinspre spatiul public a imobilelor.

Indicatori urbanistici maximi propusi pe parcela identificată prin C.F. nr. 300626 – Arad:

- P.O.T. maxim: 35,00%;
- C.U.T. maxim: 2,5.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus pe partea de N-V este **2S+P+7E+Er**, cu înălțimea maximă de 32,30 m, respectiv regimul de înălțime maxim propus pe partea de N-E este **2S+P+6E+2Er**, cu înălțimea maximă de 29,30 m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 1226/10.05.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:**

- Cladirile se vor amplasa pe noul aliniament propus al strazii Nelu Aristide Dragomir, dupa alocarea unei fasii de teren adiacenta strazii (suprafata 1000 mp) - servitute de utilitate publica – in scopul regularizarii profilului stradal, in vederea imbunatatirii circulatiei auto, velo si pietonale.
- Cladirile se vor amplasa pe noul aliniament propus al strazii Miron Costin, cu conditia asigurarii unei rezerve suficiente de spatiu pentru realizarea circulatiilor pietonale si velo.
- Ca principiu, cladirile se vor dispune in regim de construire inchis. La strada Nelu Aristide Dragomir, se impun deschideri in frontul strazii a ansamblului propus si o intrerupere a frontului continuu. De asemenea, se vor respecta conditiile de retrageri fata de cladirile invecinate si conditiile specifice de insorire a cladirilor invecinate existente.

- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:**

- Fata de limita laterala sud-estica se va asigura o retragere de minim 14.00m fata de limita de proprietate, dar nu mai putin de 1/2 din inaltimea masurata la cornisa a cladirilor propuse.
- Fata de limita sud-vestica a sitului, cladirile vor fi amplasate respectand o retragere minima de 45.00m, pentru a asigura rezerva necesara de spatiu pentru realizarea amenajarilor exterioare.

- **AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:**

- Distanța dintre fatadele a doua cladiri invecinate va fi de 6.0 m numai in cazul in care fatadele prezinta ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi de locuit (dormitoare sau camere de zi).
- Este posibila alipirea a doua corpuri de cladire daca ambele au calcan pe zona de conexiune.

Spații verzi:

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.

- Pe amplasamentul unei parcele, spațiile verzi amenajate vor ocupa minim 35% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Spațiile verzi pot fi amenajate atât pe sol natural, cât și peste construcții subterane sau supraterane, cu condiția respectării unor soluții tehnice care să permită o bună întreținere a acestora, în scopul creării unei imagini armonioase a întregului ansamblu.
- Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau numai locatarilor dacă acestea vor fi vizibile din circulațiilor publice în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni.
- Spațiile verzi de odihnă și de joacă vor fi destinate în exclusivitate folosinței în comun.
- Se vor respecta condițiile impuse prin Protocolul privind aprobarea unor măsuri privind valorificarea potențialului urbanistic al imobilelor înscrise în CF nr. 300697 și CF nr. 300626 Arad, str. Nelu Aristide Dragomir nr. 7.

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.

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 5.

Vor fi prevăzute minimum 878 parcări private, din care 772 locuri de parcări subterane și 104 locuri parcări supraterane, respectiv 70 parcări publice supraterane.

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.

Accesele pe teren se vor face atât prin latura nord-estică, din strada Nelu Aristide Dragomir, care totodată va reprezenta și accesul către parcarea supraterană, dar și din partea estică, prin Bulevardul Revoluției, respectiv din partea vestică, prin strada Miron Costin, care totodată va reprezenta și accesul către parcarea subterană.

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.

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.

Ulterior etapei de repositionare a limitelor de proprietate, parcela aflată în proprietate privată urmează a fi dezmembrată în funcție de etapele de dezvoltare în 7 loturi separate, conform planului de parcelar propus.

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 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 cu funcțiune mixtă – locuințe colective, servicii, comerț și amenajări publice – parcări, teren de sport, spații expunere lucrări de artă, parc predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului ansamblului rezidențial cu funcțiune mixtă – locuințe colective, servicii, comerț și amenajări publice – parcări, teren de sport, spații expunere lucrări de artă, parc, 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 noului ansamblu rezidențial cu funcțiune mixtă – locuințe colective, servicii, comerț și amenajări publice – parcări, teren de sport, spații expunere lucrări de artă, parc, 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 16.05.2024 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. 1733 din 14.11.2023, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbătei

Consilier,
Gabriel Căpriceană