

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de BOCSA ADELAIDE – LOREDANA, BOCSA EDUARD ANDREEAS, BOCSA HILDE ERICA cu domiciliul în municipiul Arad, strada Poetului, nr. 20A, jud. Arad înregistrată cu nr. 93677 din 16.11.2023 și completările înregistrate cu nr. 2437 din 11.01.2024, respectiv nr. 23325 din 18.03.2024 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 19 din 22.04.2024

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„Clădire cu destinația de spațiu comercial și birouri”

intravilanul Municipiului Arad, cartier Aurel Vlaicu, str. Poetului 20A și 22 județul Arad

pe parcelele identificate prin C.F. nr. 332711 și 312211-Arad

Proprietari/dezvoltatori: BOCSA ADELAIDE – LOREDANA, BOCSA EDUARD ANDREEAS,
BOCSA HILDE ERICA

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

Proprietari/dezvoltatori: BOCSA ADELAIDE – LOREDANA, BOCSA EDUARD ANDREEAS și BOCSA HILDE ERICA;

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 Paul Dorin P. CRAINIC, pr.nr. 54/2021;

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 332711 și 312211-Arad, au categoria de folosință curți-construcții în intravilan și constituie proprietatea privată a BOCSA ADELAIDE – LOREDANA, BOCSA EDUARD ANDREEAS și BOCSA HILDE ERICA măsurând o suprafață totală de 411 mp (227mp + 184mp), în prezent există construcții pe fiecare lot în suprafață de 99 mp + 87mp.

La momentul depunerii documentației pentru autorizarea obiectivelor propuse prin prezenta documentație de urbanism, se vor prezenta C.F. nr. 332711 și 312211- Arad libere de construcții.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

-la nord: teren proprietate privată, str. Poetului nr. 22A identificat în extrasul CF 319624-Arad;

-la vest: teren proprietate publică, str. Poetului, identificat în extrasul CF nr. 355924;

-la est: terenuri, identificate în CF nr. 359588 și CAD 5420 respectiv CAD 5419;

-la sud: teren proprietate privată, , str. Poetului nr. 20;

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

- UTR. nr. 19 și 20:
- Subzona Li20a – subzonă predominant rezidențială;
- 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- clădire cu destinația de spațiu comercial și birouri;
- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**
 - construcții pentru circulația auto, platforme carosabile/parcaje și drumuri;
 - zone pietonale;
 - amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească;
 - zone verzi amenajate și de agrement, cu rol decorativ, recreere și de protecție;
- **Utilizări admise cu condiții:**
 - Toate tipurile de obiective propuse prin RLU cu condiția asigurării zonelor verzi necesare (total suprafață teren reglementat) în conformitate cu 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.
- **Utilizări interzise:**
 - activități industriale, poluante, sau altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat.
 - funcțiuni destinate locuirii.
 - funcțiuni de depozitare deșeuri, depozitare pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice.
- **Interdicții temporare:**
 - alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU.

Zonificare funcțională:

- **Co - funcțiune predominantă – spațiu comercial și birouri**
 - **S - subzone funcționale - funcțiuni complementare**
 - **C - subzonă căi de comunicație**
 - **Cc- subzonă căi de comunicație în incintă**
 - **P - subzonă amenajări parcare**
 - **Sp- subzonă spații verzi amenajate**
 - **Te- culoar tehnico edilitar**

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim admis: 68,86%;
- C.U.T. maxim admis: 0,90.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este P cu înălțimea maximă a obiectivului de 6,00 m, respectiv cota absolută maximă de 116,12 m (110,12 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 6,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 24873/13.09.2023.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Conform planșei anexă – „03 URB Reglementări urbanistice”.

• Amplasare față de frontul stradal:

- La Vest – Retragerea limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este între 0,00 și 10,00 m .

• Amplasare față de limitele laterale:

- La Nord – Retragerea minimă a limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate de 0,00 m.

- La Sud – Retragerea minimă a limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate de 0,00 m.

• Amplasare față de limita posterioară:

- La Est – Retragerea limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate este între 0,00 și 4,70 m .

Parcelarea:

Conform planșei anexă – „03 URB Reglementări urbanistice” terenul 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 construcției.

Se vor prevedea spații verzi și plantate, cu rol decorativ sau de agrement în exteriorul clădirii – minim 15% pentru servicii și comerț 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*, pentru fiecare funcțiune în parte. Suprafața de spațiu verde amenajat se va calcula ponderat în raport cu funcțiunile alese pe teren în momentul realizării Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construire.

Conform planșei anexă „03 URB Reglementări urbanistice” se propune amenajarea a unei suprafețe de spații verzi măsurând 94 mp în incinta, respectiv 22,87%.

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, zonă de comerț și servicii, 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 „03 URB Reglementări urbanistice” se propun min. 4 locuri de parcare în incintă.

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 asigura din partea estică din strada Poetului. 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.

Circulația pietonală va fi asigurată prin realizarea de alei pietonale ce vor facilita accesul între obiectivele din incintă. Nu se impune amenajarea de piste de biciclete.

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 28.11.2023 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. 1357 din 04.08.2022, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Floris Bărbăței

Consilier,
Căpriceană Gabriel Florin

PMA-A5-14