

Proiect
Nr. 514/29.09.2022
HOTĂRÂREA Nr. _____
din _____

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.)
aferente obiectivului de investiție:

„Construire clădire cu destinația de spații comerciale și funcțiunea spații servicii
și desființare clădiri existente”, Municipiul Arad, str. Bucegi, nr. 2,
pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 346076- Arad

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de
aprobare nr. 74427/ A5 / 27.09.2022,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 73481/A5/27.09.2022, în
conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010
pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau
revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările
ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 74426/ A5 /27.09.2022, a Arhitectului Șef al
Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune
aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 33/27.09.2022,

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,
Având în vedere prevederile art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001
privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare prevederile art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea
executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând seama de Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului
urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000,

Îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în
administrația publică, republicată,

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (6) lit. c), alin. (7)
lit. k), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr.
57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
HOTĂRÂRE :

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de
investiție: „Construire clădire cu destinația de spații comerciale și funcțiunea spații servicii
și desființare clădiri existente”, Mun. Arad, str. Bucegi, nr. 2, pe parcela identificată prin extrasul C.F.
nr. 346076 - Arad, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu
respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1.1. Beneficiari: [REDACTED]

1.2. Elaborator: proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Dorin CRAINIC, pr.nr. 28/2021

1.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extrasul C.F. nr. 346076 - Arad și constituie proprietatea privată a persoanei fizice ILIEȘ VIORICA, măsurând o suprafață totală de 261 mp.

Art.2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

2.1. Funcțiuni propuse prin PUZ :

2.1.1. Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de edificare a unei clădiri cu regim de înălțime P+3E+Er având destinația de spații comerciale și/sau servicii pe parcelă, cu regimul de construire izolat. Accesul pietonal în incinta studiată se realizează din str. Bucegi, iar accesul auto dinspre latura nordică a amplasamentului studiat printr-un carosabil propus care leagă stăzile Bucegi și Cocorilor.

2.1.2. Funcțiunea dominantă:

- funcțiunea dominantă: spații comerciale și spații de servicii;

2.1.3. Utilizări complementare, funcțiuni complementare zonei:

- platforme carosabile/parcaje și drumuri;
- clădiri de locuit în sistem colectiv;
- societăți comerciale prestatoare de servicii cu caracter nepoluant;
- amenajări tehnico-edilitare;
- zone verzi;

2.1.4. Utilizări interzise:

- funcțiuni industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
- piață agroalimentară;
- crematorii;
- cabinete medicale care au și săli de tratament și operații (nepermițându-se amplasarea de crematorii) fac excepție de la aceasta doar cabinetele medicale individuale, stomatologice și de tehnică dentară;
- stabilimente pentru adulți: baruri de noapte, cazinouri care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort ;
- activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite, depozite de deseuri;
- stații de întreținere auto;
- abatoare, anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
- panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament ;
- alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU

2.1.5. Interdicții temporare:

- nu este cazul.

2.1.6. Zonificare funcțională:

LIu 17 - Unitatea principală -clădire cu funcțiunea de spații comerciale și servicii în regim izolat

Subunitati:

Subunitati:

- LIu17** - Clădire spații comerciale și servicii
- Cc** - drum incintă,
- P1** - parcaje adiacente carosabilului
- SP** - zone verzi amenajate

TE - culoar tehnico-edilitar
Pg - platformă gospodărească

2.2. Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim admis: 35,00%;
- C.U.T. maxim admis: 1,80.

2.3. Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este P+3E+Er cu o înălțime maximă a construcției de 16.00 m, respectiv cota absolută maximă de 124,15 m (108,15 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 16 m înălțimea maximă a construcțiilor). Ultimul etaj va fi retras cu minim 2,00 m față de latura de Nord a imobilului nou edificat.

2.4. Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

2.4.1. 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.

2.4.2. Aliniamentele minime obligatorii ale perimetrului construibil (*Conform Planșa 03 - „Reglementări Urbanistice”*) – include o construcție P+3E+Er propusă și amenajări de platforme carosabile și parcaje împreună cu amenajări peisagere de aliniament.

2.4.3. Amplasare față de limitele de proprietate:

- **Amplasare față de frontul stradal:**
 - construcția se va amplasa pe limita de proprietate pe laturile Est, Vest și Sud
- **Amplasare față de limitele laterale și posterioare:**
 - zona de implementare va avea o retragere de 10,40 m pe latura de Nord (se va respecta minim H/2 din înălțimea construcției propuse) spre interiorul parcelei

2.5. Parcelarea:

2.5.1. Conform planșei 03 - „Reglementări Urbanistice” terenul studiat nu se va parcela.

2.6. Spații verzi

2.6.1. Pentru funcțiunea dominantă a parcelei – clădire cu spații comerciale și servicii, se va avea în vedere amenajarea de spații verzi în suprafață de minim 20,00%, avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 6 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Se va amenaja o zonă verde compactă cu plantații de aliniament spre stradă împreună cu plantații pe zone verzi din incintă: conifere, forșiția, gazon. Conform soluției de mobilare prezentate în planșa 03- REGLEMENTĂRI URBANISTICE se propune amenajarea unei suprafețe de 81,7 mp de spații verzi în incintă, respectiv 31,3% din suprafața totală a parcelei.

2.6.2. Se vor asigura spații libere publice, spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, piațete urbane, grădini urbane, în proporție minimă de (conform HGR 525/1996, anexa):

- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 și 1.2 (max. 200 mp) 10% din suprafața totală a terenului.(10% = 26,1 mp)

2.7. Parcări :

2.7.1. Parcajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

2.7.2. Astfel, conform soluției de mobilare prezentate în planșa 03- *REGLEMENTĂRI URBANISTICE* sunt propuse șase (6) locuri de parcare la sol pe dale înierbate în suprafață de 14,4mp reprezentând un procent de 5,5%.

2.8. Circulații și accese :

2.8.1. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

2.8.2. Deservirea rutieră a parcelei generatoare PUZ se va asigura în zona de N printr-un acces de la Est la Vest cu o ampriză de 5,00m, astfel se va crea o legătură privată între Str. Cocorilor și Str. Bucegi. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor.

2.8.3. Accesele pietonale se vor prevedea pentru toate categoriile de clădiri și amenajări de orice fel. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare. Aleile pietonale nu vor avea lățimea mai mică de 1,20 m.

2.8.4. Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor de min. 3,50 m lățime în zona sudică a parcelei.

2.8.5. Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată.

2.8.6. 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.

2.9. Utilități:

2.9.1. Se vor realiza branșamente la rețelele edilitare existente în zonă.

2.9.2. Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor.

2.9.3. Se va amenaja în cadrul parcelei un amplasament tehnico-edilitar pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor generate de beneficiarii acestora.

2.9.4. 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 cu funcțiunea zonă rezidențială, 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.

Art.3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 3 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiara ILIEȘ VIORICA și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
Red./Dact. SR/DS
Cod: PMA-S4-01

REFERAT DE APROBARE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent: „Construire clădire cu destinația de spații comerciale și funcțiunea spații servicii și desființare clădiri existente”,
Mun. Arad, str. Bucegi, nr. 2,
pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 346076- Arad

Beneficiari: ILIEȘ VIORICA

Elaborator: proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. PAUL DORIN P. CRAINIC, pr.nr. 28/2021;

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 60224 din 02.08.2022 de către ILIEȘ VIORICA

- raportul de specialitate nr.74426/ A5 /27.09.2022 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;

- raportul informării și consultării publicului nr. 73481/A5/27.09.2022, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;

- avizul tehnic nr. 33/27.09.2022 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 998/27.05.2021, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extrasul C.F. nr. 346076- Arad și constituie proprietatea privată a ILIEȘ VIORICA și măsoară o suprafață totală de de 261 mp.

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal, cu următoarele reglementări urbanistice:

- realizarea documentației de urbanism și amenajarea teritoriului „Construire clădire cu destinația de spații comerciale și funcțiunea spații servicii și desființare clădiri existente ”,pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 346076- Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 346076 - Arad, în vederea edificării pe parcelă a unei (1) clădiri cu regim de înălțime P+3E+Er având destinația de spații comerciale și/sau servicii atât la parter cât și la etajele superioare împreună cu cel retras.

Parcela este la intersecția dintre str. Bucegi și cocorilor având o formă triunghiulară, iar accesul principal este la str. Bucegi.

Principalii indici urbanistici sunt:

POT: 35%

CUT: 1,80

Regimul maxim de înălțime:

Regimul de înălțime maxim propus este P+3E+Er cu o înălțime maximă a construcției de 16.00 m, respectiv cota absolută maximă de 124,15 m (108,15 m cota absolut față de nivelul Marii Negre a terenului natural + 16 m înălțimea maximă a construcțiilor). Ultimul etaj va fi retras cu minim 2,00m față de latura de Nord a imobilului nou edificat.

Spațiu verde

Pentru funcțiunea dominantă a parcelei – clădire cu spații comerciale și servicii, se va avea în vedere amenajarea de spații verzi în suprafață de minim 20,00%, avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 6 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Se va amenaja o zona verde compactă cu plantații de aliniament spre stradă împreună cu plantații pe zone verzi din incintă: conifere, forsitia, gazon. Conform soluției de mobilare prezentate în planșa 03- *REGLEMENTĂRI URBANISTICE* se propune amenajarea unei suprafețe de 81,7 mp de spații verzi în incinta, respectiv 31,3% din suprafața totală a parcelei.

Se vor asigura spații libere publice, spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, piațete urbane, grădini urbane, în proporție minimă de (conform HGR 525/1996, anexa):

- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 și 1.2 (max.200 mp) 10% din suprafața totală a terenului. (10% = 26,1 mp)

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Construire clădire cu destinația de spații comerciale și funcțiunea spații servicii și desființare clădiri existente**”, Mun. Arad, str. Bucegi, nr. 2, pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 346076 – Arad îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibart

VICE PRIMAR
Lazăr Faur

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
red./dact. SR/DS

Cod: PMA-S4-01

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire clădire cu destinația de spații comerciale și funcțiunea spații servicii
și desființare clădiri existente”,
Mun. Arad, str. Bucegi, nr. 2,
pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 346076- Arad

- **beneficiari:** ILIEȘ VIORICA;
- **elaborator:** proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. PAUL DORIN P. CRAINIC, pr.nr. 28/2021;

Încadrarea în localitate

Imobilul - terenul este situat în intravilanul Municipiului Arad, str. Bucegi, nr. 2.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extrasul C.F. nr. 346076- Arad și constituie proprietatea privată a ILIEȘ VIORICA și măsoară o suprafață totală de de 261 mp.

Situația existentă

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 346076 - Arad, în vederea edificării pe parcelă a unei (1) clădiri cu regim de înălțime P+3E+Er având destinația de spații comerciale și/sau servicii atât la parter cât și la etajele superioare împreună cu cel retras.

Parcela este la intersecția dintre str. Bucegi și cocorilor având o formă triunghiulară, iar accesul principal este la str. Bucegi.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord** - teren proprietate privată, curți construcții CF 346075- Arad;
- la vest** - teren proprietate publică- Str. Bucegi CF 358740- Arad;
- la est** - teren proprietate publică- Str. Cocorilor CF 351289- Arad;
- la sud** - intersecție Str. Bucegi și Str. Cocorilor;

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de edificare a unei clădiri cu regim de înălțime P+3E+Er având destinația de spații comerciale și/sau servicii pe parcelă, cu regimul de construire izolat. Accesul pietonal în incinta studiată se realizează din str. Bucegi, iar accesul auto dinspre latura nordică a amplasamentului studiat printr-un carosabil propus care leagă stăzile Bucegi și Cocorilor.

Scopul documentației de urbanism PUZ este de stabilire a regulilor urbanistice privind dezvoltarea zonei stabilite ca reglementare prin Avizul de Oportunitate nr. 13 din 22.03.2022, de definire a suprafețelor edificabile la nivelul întregii zone de reglementare, în conformitate cu

prevederile PUG aprobat prin HCLM 502/2018. De asemenea prin documentație se stabilesc și detalierea modului de construire, a înălțimii maxime admise, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament, distanțe față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, rezolvarea spațiilor pentru parcare, a utilităților necesare, acceselor pietonale, carosabile, acceselor pentru utilajele de stingere a incendiilor și colectarea deșeurilor menajere cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate.

- **Funcțiunea principală:**
 - funcțiunea dominantă: spații comerciale și spații de servicii;
- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**
 - platforme carosabile/parcaje și drumuri;
 - clădiri de locuit în sistem colectiv;
 - societăți comerciale prestatoare de servicii cu caracter nepoluant;
 - amenajări tehnico-edilitare;
 - zone verzi;
- **Utilizări interzise:**
 - funcțiuni industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
 - piață agroalimentară;
 - crematorii;
 - cabinete medicale care au și săli de tratament și operații (nepermițându-se amplasarea de crematorii) fac excepție de la aceasta doar cabinetele medicale individuale, stomatologice și de tehnică dentară;
 - stabilimente pentru adulți: baruri de noapte, cazinouri care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort ;
 - activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite, depozite de deseuri;
 - stații de întreținere auto;
 - abatoare, anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
 - panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament ;
 - alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU
- **Interdicții temporare:**
 - nu este cazul.

Zonificare funcțională:

LIu 17 - Unitatea principală -clădire cu funcțiunea de spații comerciale și servicii în regim izolat

Subunitati:

Subunitati:

- LIu17** - Clădire spații comerciale și servicii
- Cc** - drum incintă,
- P1** - parcaje adiacente carosabilului
- SP** - zone verzi amenajate
- TE** - culoar tehnico-edilitar
- Pg** - platformă gospodărească

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim admis: 35,00%;
- C.U.T. maxim admis: 1,80.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este P+3E+Er cu o înălțime maximă a construcției de 16.00 m, respectiv cota absolută maximă de 124,15 m (108,15 m cota absolut față de nivelul Marii Negre a terenului natural + 16 m înălțimea maximă a construcțiilor). Ultimul etaj va fi retras cu minim 2,00m față de latura de Nord a imobilului nou edificat.

Retrageri ale construcțiilor 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.

Aliniamentele minime obligatorii ale perimetrului constructibil (conform planșa 03 - „REGLEMENTĂRI URBANISTICE”) – include o construcție P+3E+Er propusă și amenajări de platforme carosabile și parcaje împreună cu amenajări peisagere de aliniament.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- **Amplasare față de frontul stradal:**

- construcția se va amplasa pe limita de proprietate pe laturile Est, Vest și Sud

- **Amplasare față de limitele laterale și posterioare:**

- zona de implementare va avea o retragere de 10,40 m pe latura de Nord (se va respecta minim H/2 din înălțimea construcției propuse) spre interiorul parcelei

Parcelarea:

Conform planșei 03 - „Reglementări Urbanistice” terenul studiat nu se va parcela.

Spații verzi:

Pentru funcțiunea dominantă a parcelei – clădire cu spații comerciale și servicii, se va avea în vedere amenajarea de spații verzi în suprafață de minim 20,00%, avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 6 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Se va amenaja o zonă verde compactă cu plantații de aliniament spre stradă împreună cu plantații pe zone verzi din incintă: conifere, forsitia, gazon. Conform soluției de mobilare prezentate în planșa 03- *REGLEMENTĂRI URBANISTICE* se propune amenajarea unei suprafețe de 81,7 mp de spații verzi în incinta, respectiv 31,3% din suprafața totală a parcelei.

Se vor asigura spații libere publice, spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, piațete urbane, grădini urbane, în proporție minimă de (conform HGR 525/1996, anexa):

- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 și 1.2 (max.200 mp) 10% din suprafața totală a terenului.(10% = 26,1 mp)

Parcaje:

Parcajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Astfel, conform soluției de mobilare prezentate în planșa 03- *REGLEMENTĂRI URBANISTICE* sunt propuse șase (6) locuri de parcare la sol pe dale înnierbate în suprafață de 14,4mp reprezentând un procent de 5,5%.

Circulații și accese:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Accesele pietonale se vor prevedea pentru toate categoriile de clădiri și amenajări de orice fel. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare. Aleile pietonale nu vor avea lățimea mai mică de 1,20 m.

Deservirea rutieră a parcelei generatoare PUZ se va asigura în zona de N printr-un acces de la Est la Vest cu o ampriză de 5,00m, astfel se va crea o legătură privată între Str. Cocorilor și Str. Bucegi. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor.

Structura rutieră prevăzută interioară va fi rigidă din dale prefabricate din beton, așezate pe o fundație din balast și piatră spartă. Partea carosabilă va fi încadrată cu borduri prefabricate din beton.

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor din străzile adiacente.

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.

Se va amenaja în cadrul parcelei un amplasament tehnico-edilitar pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor generate de beneficiarii acestora.

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 cu funcțiunea zonă rezidențială, 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.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 998 din 27.05.2021, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	S.C. E-Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad	10347457/15.07.2022	26.05.2023
2.	Compania de Apă Arad S.A.	10382/15.06.2022	-
3.	Delgaz Grid S.A.	213720486/ 31.05.2022	31.05.2023
4.	Decizia etapei de încadrare - Agenția pentru Protecția Mediului Arad	11464/28.07.2022	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	4.720.621/02.06.2022.	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	4.720.620/02.06.2022.	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	139201/30.05.2022	-
8.	Proces verbal de recepție O.C.P.I. Arad	2005/23.07.2021	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	19123/19.07.2022	19.07.2023
10.	Comisia de Eliberarea Autorizației de Acces la Drumul Public	47274/Z1/22.06.2022	-
11.	ANIF Filiala Teritorială de I.F. Arad	1979/30.06.2022	-
12.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	226/10.06.2022	-
13.	Studiu Geotehnic	331/2022	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 09.08.2022, s-a emis Avizul Tehnic nr. 33/27.09.2022.

Având în vedere cele de mai sus, propunem ca documentația de urbanism să fie promovată spre analizare, dezbateră și decizie în ședința Consiliului Local.

ARHITECT ȘEF
arh. Emilian-Sorin Ciurariu

Director executiv,
arh. Dinulescu Sandra

Consilier,
Urb. Săvan Răzvan

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de [REDACTAT], cu domiciliul în județul Arad, Mun. Arad, str. Predeal, nr.8, bl. 13, ap.8, înregistrată cu nr. 60224 din 02.08.2022, 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:
„Construire clădire cu destinația de spații comerciale și funcțiunea spații servicii
și desființare clădiri existente”,
Mun. Arad, str. Bucegi, nr. 2,
pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 346076- Arad

Inițiatori: ILIEȘ VIORICA;

Proiectant: 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, arh. PAUL DORIN P. CRAINIC, pr.nr. 28/2021

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord - teren proprietate privată, curți construcții CF 346075- Arad;
- la vest - teren proprietate publică- Str. Bucegi CF 358740- Arad;
- la est - teren proprietate publică- Str. Cocorilor CF 351289- Arad;
- la sud - intersecție Str. Bucegi și Str. Cocorilor;

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

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

- UTR. nr. 17-18:
 - subzona: LIu17a zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri- subzonă rezidențială;
 - regim de construire: conform PUZ;
 - funcțiuni dominante: zonă rezidențială;
 - H max = conform PUZ;
 - POT max = conform PUZ;
 - CUT max = conform PUZ;
 - retragerea minimă față de aliniament = conform PUZ;
 - retrageri minime față de limitele laterale = conform PUZ;
 - retrageri minime față de limitele posterioare = conform PUZ;

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

- **Funcțiunea principală:**
 - funcțiunea dominantă: spații comerciale și spații de servicii;
- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**
 - platforme carosabile/parcaje și drumuri;
 - clădiri de locuit în sistem colectiv;
 - societăți comerciale prestatoare de servicii cu caracter nepoluant;

- amenajări tehnico-edilitare;
- zone verzi;
- **Utilizări interzise:**
 - funcțiuni industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
 - piață agroalimentară;
 - crematorii;
 - cabinete medicale care au și săli de tratament și operații (nepermițându-se amplasarea de crematorii) fac excepție de la aceasta doar cabinetele medicale individuale, stomatologice și de tehnică dentară;
 - stabilimente pentru adulți: baruri de noapte, cazinouri care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort ;
 - activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite, depozite de deseuri;
 - stații de întreținere auto;
 - abatoare, anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
 - panouri mari publicitare în spațiile verzi de aliniament ;
 - alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU
- **Interdicții temporare:**
 - nu este cazul.

Zonificare funcțională:

LIu 17 - Unitatea principală -clădire cu funcțiunea de spații comerciale și servicii

Subunitati:

- LIu17** - Clădire spații comerciale și servicii
- Cc** - drum incintă,
- P1** - parcaje adiacente carosabilului
- SP** - zone verzi amenajate
- TE** - culoar tehnico-edilitar
- Pg** - platformă gospodărească

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim admis: 35,00%;
- C.U.T. maxim admis: 1,80.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este P+3E+Er cu o înălțime maximă a construcției de 16.00 m, respectiv cota absolută maximă de 124,15 m (108,15 m cota absolut față de nivelul Marii Negre a terenului natural + 16 m înălțimea maximă a construcțiilor). Ultimul etaj va fi retras cu minim 2,00m față de latura de Nord a imobilului nou edificat.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- **Amplasare față de frontul stradal:**
 - construcția se va amplasa pe limita de proprietate pe laturile Est, Vest și Sud
- **Amplasare față de limitele laterale și posterioare:**
 - zona de implementare va avea o retragere de 10,40 m pe latura de Nord (se va respecta minim H/2 din înălțimea construcției propuse) spre interiorul parcelei

Spații verzi:

Pentru funcțiunea dominantă a parcelei – clădire cu spații comerciale și servicii, se va avea în vedere amenajarea de spații verzi în suprafață de minim 20,00%, avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 6 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Se va amenaja o zonă verde compactă cu plantații de aliniament spre stradă împreună cu plantații pe zone verzi din incintă: conifere, forsitia, gazon. Conform soluției de mobilare prezentate în planșa 03- *REGLEMENTĂRI URBANISTICE* se propune amenajarea unei suprafețe de 81,7 mp de spații verzi în incintă, respectiv 31,3% din suprafața totală a parcelei.

Se vor asigura spații libere publice, spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, piațete urbane, grădini urbane, în proporție minimă de (conform HGR 525/1996, anexa):

- pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 și 1.2 (max.200 mp) 10% din suprafața totală a terenului. (10% = 26,1 mp)

Parcaje:

Parcajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Astfel, conform soluției de mobilare prezentate în planșa 03- *REGLEMENTĂRI URBANISTICE* sunt propuse șase (6) locuri de parcare la sol pe dale înierbate în suprafață de 14,4mp reprezentând un procent de 5,5%.

Circulații și accese:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Accesele pietonale se vor prevedea pentru toate categoriile de clădiri și amenajări de orice fel. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare. Aleile pietonale nu vor avea lățimea mai mică de 1,20 m.

Deservirea rutieră a parcelei generatoare PUZ se va asigura în zona de N printr-un acces de la Est la Vest cu o ampriză de 5,00m, astfel se va crea o legătură privată între Str. Cocorilor și Str. Bucegi. Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor.

Structura rutieră prevăzută interioară va fi rigidă din dale prefabricate din beton, așezate pe o fundație din balast și piatră spartă. Partea carosabilă va fi încadrată cu borduri prefabricate din beton.

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor din străzile adiacente.

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 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.

Se va amenaja în cadrul parcelei un amplasament tehnico-edilitar pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor generate de beneficiarii acestora.

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 cu funcțiunea zonă rezidențială, 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 09.08.2022 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. 998 din 27.05.2021, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

red/dact/2ex/SR/DS

PMA-A5-14