

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentaţiei de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire locuinţe colective cu funcţiuni mixte, spaţii comerciale şi amenajări incintă”,
Municipiul Arad, intravilan, Strada Iancu Jianu, nr. 1-5,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 304632 – Arad
Proprietar/Dezvoltator: TECHPORT TECHNOLOGIES S.R.L.
Proiectant general: S.C. ATODIS SERV S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: TECHPORT TECHNOLOGIES S.R.L.;

- Proiectant general: S.C. ATODIS SERV S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 46/2023

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, C.F. nr. 304632 – Arad, Strada Iancu Jianu, nr. 1-5.

Situaţia juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncţionalizare este identificată prin C.F. nr. 304632 - Arad şi constituie proprietatea privată a TECHPORT TECHNOLOGIES S.R.L, măsoară o suprafaţă totală de 2.700, 00 mp.

Situaţia existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent „Construire locuinţe colective cu funcţiuni mixte, spaţii comerciale şi amenajări incintă”, Mun. Arad, intravilan, Strada Iancu Jianu, nr. 1-5, pe parcela identificată prin C.F. nr. 304632 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidenţiale cu funcţiuni mixte, spaţii comerciale şi amenajări incintă, măsurând o suprafaţă totală de 2.700,00 mp.

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord** : teren proprietate privată, identificat prin nr. CF 302193 - Arad (str. Iancu Jianu, nr. 7);
- **la vest** : terenuri proprietăţi private, identificate prin nr. CF 314738- Arad (str. Milcov, nr. 7), nr. CF 339011- Arad;
- **la est** : strada Iancu Jianu nr. CF 359115 - Arad.
- **la sud** : Zonă circulaţiei feroviare, identificată prin nr. cad. 339011 - Arad, calea ferată.

Funcţiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea şi rezolvarea problemelor funcţionale, tehnice şi estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone rezidenţiale cu funcţiuni mixte, spaţii comerciale şi amenajări incintă.

- **Funcţiune dominantă:**
 - Locuire colectivă.
- **Funcţiuni permise:**
 - Servicii;
 - Construcţii agrement;
 - Dotări ale incintelor propuse.

- **Utilizări interzise:**
- Servicii;
- Construcții agrement;
- Dotări ale incintelor propuse.

Zonificare funcțională:

- **Lc** – locuințe colective prevăzute exclusiv la Parter și etajele 1-4;
- **ISco** – servicii prevăzute la nivelul parter spre stradă;
- **TE** – culoar tehnico-edilitar;
- **Cp** – căi de comunicație carosabilă din domeniu public (acces din strada Iancu Jianu);
- **Cc** – căi de comunicație carosabilă;
- **P** – platformă parcaje amenajată la sol;
- **SP** – spații verzi amenajate;

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40%;
- C.U.T. maxim: 2,0.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+3E+Er**, cu înălțimea maximă de 18,50 m. Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 1203/08.03.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- Față de limita de proprietate dinspre nord: minim 1.63 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre vest: minim 2,00 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre est: minim 0,00 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre sud: minim cu respectarea zonei de protecție a C.F. 200 Coșlariu - Curtici.

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.

Suprafața minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de 25% din suprafața terenului propus spre reglementare.

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.

Se va asigura minim 1,5 loc / unitate locativă.

Număr minim locuri de parcare pentru funcțiuni de servicii:

- Pentru construcții de maxim 400mp: 1 loc la 200mp construiți
- Pentru construcții între 400 - 600mp: 1 loc la 100mp construiți
- Pentru construcții între 600 – 2000mp: 1 loc la 50mp construiți
- Pentru construcții mai mari 2000mp: 1 loc la 40mp construiți

Numărul minim de locuri de parcare necesare preconizate: 60 locuri pentru locatari (1,5 x 40 apartamente) amenajate la subsol, 12 locuri de parcare pentru vizitatori (20% din totalul locurilor de parcare), iar pentru servicii: 2 locuri parcare clienți (se vor amenaja astfel încât să poată fi folosite și de persoanele cu handicap locomotor – minimum 4%, dar nu mai puțin de două locuri de parcare), 2 locuri parcare personal, 1 loc parcare staționare marfa, acestea fiind amenajate la sol.

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.

Accesul la parcare subterană are lățimea de 3.00 m și este dublu sens cu prioritate pentru vehiculele care pătrund în parcare, fiind amplasate semafoare pentru prioritizarea traficului, acesta se va realiza din str. Iancu Jianu. Intrarea și ieșirea fiind posibilă din stânga și dreapta.

Accesul la parcare supraterană are lățimea de 7.00 m și este dublu sens, acesta se va realiza din str. Iancu Jianu. Intrarea și ieșirea fiind posibilă din stânga și dreapta.

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.

Terenul destinat realizării investiției este format în prezent dintr-o singură parcelă, aflată în proprietatea inițiatorului. La această fază nu se dorește parcelarea incintei studiate, dar aceasta se va putea dezmembra astfel încât fiecare corp/tronson împreună cu dotările aferente și cu cotele comune, să poată intra în proprietatea diverșilor operatori, cu respectarea condițiilor de servitute și parcelare, conform RGU aprobat prin HG 525/1996. În cazul unei noi parcelări, se vor respecta P.O.T. și C.U.T., pentru fiecare parcelă, impuse prin prezenta documentație de urbanism.

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 zonei rezidențiale cu funcțiuni mixte, spații comerciale și amenajări incintă predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona rezidențială cu funcțiuni mixte, spații comerciale și amenajări incintă, 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 rezidențiale cu funcțiuni mixte, spații comerciale și amenajări incintă, 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. 1695 din 22.09.2022, 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	18965056/11.01.2024	22.09.2024
2.	Compania de Apă Arad S.A.	31042/15.01.2024	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214501474/22.12.2023	22.12.2024
4.	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	2749/19.02.2024	-
5.	Orange Romania Communications S.A.	12/16.01.2024	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1922243/08.02.2024	-
7.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1922244/08.02.2024	-
8.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161020/25.01.2024	25.01.2025
9.	O.C.P.I. Arad	P.V. 3266/2022	-
10.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	1203/08.03.2024	08.03.2025
11.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	30981/Z1/08.04.2024	-
12.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	654/28.12.2023	-
13.	C.N.C.F. “CFR” S.A.	3/6/1/1/466/14.03.2024	22.09.2024
14.	S.C. Centrala Electrică de Termoficare Hidrocarburi S.A.	4874/28.12.2023	28.12.2024

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 02.04.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 17 / 10.04.2024

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

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	Gabriel Căpriceană		.04.2024

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău