

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament 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, arhitect Paul Dorin P. CRAINIC, pr.nr. 54/2021;

Încadrarea în localitate

Imobilul - terenul este situat în partea nord vestică a intravilanului Municipiului Arad în cartierul Aurel Vlaicu, str. Poetului 20A și 22.

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.

Situația existentă

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se vor reglementa din punct de vedere urbanistic parcelele identificate prin C.F. nr. 332711 și 312211- Arad, în vederea edificării unei subzone funcționale de servicii și comerț cu funcțiuni complementare. Amplasamentul studiat este încadrat conform PUG Arad în UTR. 19 și 20 zonă predominant rezidențială.

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;

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 subzone funcționale de comerț și servicii cu regim de înălțime maxim P (parter).

Scopul documentației de urbanism PUZ este de stabilire a regulilor urbanistice privind dezvoltarea zonei stabilite ca reglementare prin Avizul de Oportunitate nr. 24 din 30.05.2023, de definire a suprafețelor edificabile la nivelul întregii zone de reglementare, în conformitate cu prevederile PUG aprobat prin HCLM 588/2023. 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: 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 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 ale construcțiilor din cadrul parcelei este stabilit în conformitate cu planșa *03 URB Reglementări urbanistice* împreună cu amenajări de platforme carosabile, parcaje, zone verzi dar și cu amenajări peisagere de aliniament.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Conform planșei anexă – „*03 URB Reglementări urbanistice*”.

- **Amplasare față de frontul stradal:**

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

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

- **Amplasare față de limita posterioară:**

- La Est – Retragera 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 bransamentele 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.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 1357 din 04.08.2022, 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	Termen valabilitate avize
1.	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	17742/07.11.2023	-
2.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	323015/24.08.2023	-
3.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	323016/24.08.2023	-
4.	Compania de Apă Arad S.A.	15944/31.07.2023	-
5.	O.C.P.I. Arad	PV 2286/2023	-
6.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	59982/Z1/17.10.2023	-
7.	Comisia de Sistematizare a Circulației - Primăria Municipiului Arad	19462/Z1/16.03.2023	-
8.	E-Distribuție Banat S.A.	17888414/25.07.2023	24.08.2024
9.	Delgaz Grid S.A.	214311346/17.07.2023	17.07.2024
10	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	134011/18.01.2023	18.01.2024
11	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	404/08.08.2023	-
12	Autoritate Aeronautică Civilă Română	24873/13.09.2023	13.09.2024
13	Studiu Geotehnic	104/2023	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 28.11.2023, s-a emis Avizul Tehnic nr. 19/22.04.2024.

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**

Șef serviciu,
arh. Ioana Floris Bărbăței

Consilier,
Căpriceană Gabriel Florin

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău