

H O T Ă R Ă R E A Nr. \_\_\_\_\_  
din \_\_\_\_\_ 2024

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție:

„Construire locuințe colective cu funcțiuni mixte, spații comerciale și 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.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 32903 / 10.04.2024

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 30616 / 10.04.2024, elaborat 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. 32901 / 10.04.2024 al Arhitectului – Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Văzând Avizul tehnic al Arhitectului – Șef nr. 17 / 10.04.2024,

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Cu respectarea art. 25 alin. (1), art. 32 alin. (1) lit. c), art. 47 și art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

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

Potrivit Ordinului nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000 al Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului

Constatând că sunt îndeplinite procedurile prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Analizând Registrul completat pentru consemnarea și analizarea propunerilor, sugestiilor, opiniilor cu valoare de recomandare primite nr. ad 53.561 din 20.06.2024,

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), (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta

H O T Ă R Ă R E

**Art. 1** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investiție: „Construire locuințe colective cu funcțiuni mixte, spații comerciale și amenajări incintă”, Mun. Arad, intravilan,

Strada Iancu Jianu, nr. 1-5, pe parcela identificată prin C.F. nr. 304632 – Arad, măsurând o suprafață totală de 2.700,00 mp, conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.3) și 2 (cu anexele 2.1.- 2.8.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

**Anexa 1 – Parte scrisă**

- 1.1. Memoriu de prezentare
- 1.2. Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.
- 1.3. Plan de acțiune

**Anexa 2 – Parte desenată**

- 2.1. Încadrarea în teritoriu
- 2.2. Situația existentă
- 2.3. Reglementări urbanistice
- 2.4. Reglementări - echipare edilitară
- 2.5. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.6. Mobilare urbanistică
- 2.7. Ilustrare urbanistică

**Art. 2** Planul Urbanistic Zonal se aprobă cu respectarea condițiilor impuse prin avize, inclusiv avizul arhitectului – șef, și cu următoarele date generale:

- 1.1. Proprietar/dezvoltator: TECHPORT TECHNOLOGIES S.R.L.;
- 1.2. Proiectant general: S.C. ATODIS SERV S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 46/2023
- 1.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 304632 - Arad și constituie proprietatea privată a TECHPORT TECHNOLOGIES S.R.L., măsoară o suprafață totală de 2.700, 00 mp.

1.4. 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.

1.5. 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. 1.5.1 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.

1.6. 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.

1.7. 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 branșamentele imobilelor, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

1.8. 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.

**Art. 3** Se însușește Raportul informării și consultării publicului nr. 30616/A5/10.04.2024, conform *anexei 3*, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 4** Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

**Art.5** Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către dezvoltatorul TECHPORT TECHNOLOGIES S.R.L., și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

**Art. 6** Prezenta hotărâre se comunică prin grija Arhitectului-Șef – Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, în termen de 15 zile după aprobarea de către consiliul local, Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE și, în format electronic, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

**PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD**  
**ARHITECT SEF**  
**DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ**  
**SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE**  
NR.30616/A5/10.04.2024

**RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI**

În conformitate cu prevederile Ordinului 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 s-a întocmit prezentul raport privind documentația:

**Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent - Construire locuințe colective cu funcțiuni mixte, spații comerciale și amenajări incintă**

Proprietari/dezvoltatori: **SC TECHPORT TECHNOLOGIES SRL**  
Amplasament - municipiul Arad, str.Iancu Jianu nr.1-5, CF 304632 Arad  
Proiectant general – SC ATODIS SERV SRL, arh RUR Gh.Seculici, proiect nr. 46/2023  
Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef

**A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul**

**1.Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:**

**La etapa 1** - intenția de elaborare a documentației P.U.Z. și R.L.U.

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 11689/14.02.2023, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaboare P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. și postat pe site-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) în data de **07.03.2023**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **07.03.2023** pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **07.03.2023-17.03.2023** și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost înregistrate sesizări în scris.

**La etapa 2** – de elaborare a propunerilor P.U.Z. și R.L.U. aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad nr.103554/20.12.2023 și a adresei Direcției Venituri nr.2702/16.01.2024, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) și afișare la sediu în data de 18.01.2024;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 18.01.2024 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 18.01.2024-01.02.2024 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

## **2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale**

Au fost identificate părțile potențial interesate, care pot fi afectate de prevederile documentației de urbanism.

Au fost trimise scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației P.U.Z. la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

## **3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise**

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism identificate cu CF 323690, CF 323912, CF 4865, CF 350876, CF 351854, CF 351296, CF 358473, CF 303271, CF 302193, CF 314738, COMPANIA NAȚIONALĂ DE CĂI FERATE CFR SA, SUCURSALA REGIONALĂ CF TIMISOARA, DIRECȚIA PATRIMONIU.

## **4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces**

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană.

## **B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare :**

Prin adresa înregistrată cu nr.7084/30.01.2024, proprietarul imobilului din str. Iancu Jianu nr.12 în numele a 123 persoane, locuitori ai str. Iancu Jianu, str. Partizanilor, str. Ardealului, str. Milcov, str. Dimitrie Cantemir, str. Vișinului, str. Crasna, str. Petru Rareș, ne transmit următoarele:

” Referitor-Anuntul-demarare Etapa - etapa elaborarii Propunerilor PUZ si RLU aferent, de informare si consultare a publicului cu privire la documentatia: constructii de locuinte colective cu functiuni mixte, spatii comerciale si amenajari incinta din Arad, Str. Iancu Jianu, Nr. 1-5.

La documentatia depusa pentru elaborarea PUZ si RLU-teren proprietate privată din Arad, Str. Iancu Jianu, nr. 1-5 depune urmatoarele OBSERVATII:

Punctul 2.4 citam " Traficul rutier este normal fiind utilizat doar de cei interesati in zona, iar Strada Iancu functioneaza ca o strada infundata, deoarece nu are continuitate cu strada Partizanilor

Fals- Strada Partizanilor nu poate fi asfaltata deoarece nu este in proprietatea municipalitatii Arad, ci a CFR Infrastructura. Nu este strada infundata, are continuitate: strada infundata este Strada Milcov din Gradiste.

Ce ascunde aceasta afirmatie? Nu faptul ca imobilul Str Iancu Jianu nr. 1-5 este vecin cu CFR Infrastructura si viitoarele cladiri sunt sub limita de 100 m, conform OG nr. 12/1998.

În plus, dacă strada Iancu Jianu este strada infundată, cum au acces lucrătorii companiei apă canal la locația Stație Apă Rece magistrală UAT Arad din spatele acestui imobil. În această locație este racordul magistralei (conducta) apă rece ce alimentează municipiul, legătura cu municipiul subteran calea ferată cu cartierul Gradiste dinspre strada Milcov. Aici nu există drum de acces, cum există pe strada Partizanilor, doar neasfaltat.

Punctul 2.7 citam " Evidențiere potențialului balnear și turistic". Nu este cazul. Cu tot respectul pentru domnul arhitect Gheorghe Seculici, fost viceprimistru, președinte Consiliului Județean Arad, președintele comisiei Urbanism Consiliul Local Arad nu credem că zona Gării CFR Arad nu prezintă interes turistic. Să consulte proiectantul un expert în domeniul turismului.

Punctul 3.4. citam" Aplicarea de marcaje și poziționarea de indicatoare de circulație în vederea reglementărilor circulației la racordarea accesului cu strada Cocorilor." Considerăm eroare

materiala imobilul in discutie din strada lancu Jianu, nr. 1-5 nu are vecinatate cu strada Cocorilor. Posibil sa fie alte afirmatii care nu au legatura cu realitatea, vezi cazul Strada lancu Jianu- strada infundata, etc.

Punctul 3.6 citam " Numarul maxim de locuri de parcare necesare prevazute: 60 locuri pentru locatari ( 1,5x40 apartamente...). Nu se precizeaza in documentatie cate apartamente sunt. De ce ? Strada lancu Jianu fiind o strada ingusta si cu numar redus de imobile sunt pe o parte a imobilului nr. 1-5, cele de la numerele 7 ,9,11 si 13, iar in partea cealalta sunt imobilele de la numerele 2,4, 6,8, 10 si 12, deci strada are o lungime de aproximativ 180 m si nu face fata parcarilor si celor de la imobilu nr. 1-5, fiind parcare subterana. Nici o lege nu-i obliga sa parcheze doar in zona de locuit. De acces noi propunem cel putin 2 locuri parcare per apartament.

Punctul 3.6 citam: " Pentru alimentarea cu gaze naturale a noilor obiective propuse spre construire se va realiza prin racord la reseaua existentă in zona.,,

Prin zona intelegem doar strazile lancu Jianu, Partizanilor, Ardealului, Milcov ci si Egalitatii, Crasna, Visinului, intrucat urmeaza si pe strada Ardealului nr.2 sa se construiasca apartamente.

In mod precis asa cum sunt dimensionate acum utilitatile: gaze naturale, apa-canal nu fac fata altor consumatori casnici, industriali, etc.

Oare Delgaz Grid va investi in modificarea retelei de gaz avand in vedere Obiectivele UE de a nu se mai incalzi locuintele cu gaz metan. Delgaz Grid este o compania privată nu poate fi obligata sa faca o investitie care nu se recupereaza valoric.

Referitor la utilitatii: gaze naturale, canalizare precum si asfaltarea strazii Partizanilor trebuiesc actualizate, modernizate conform standardelor pana la inceperea lucrarilor daca se vor obtine toate aprobarile.

Ajutand noi locatari de pe strada lancu Jianu nr. 1-5 si viitor din strada Ardealului nr. 2 ne produce disconfort locuitorilor din zona ( strazile enumerate mai sus). Despre circulatie, parcare, utilitati are aceleasi obiectii ca si proiectul pentru imobilul din strada Ardealul nr. 2.

Punctul 3.8 citam 3.8 Obiective de utilitate publica- in zona studiata exista:

Nu exista terenuri proprietate private de interes national sau judetean", CFR Infrastura nu este proprietar de interes national ?

Compania de Apa- prin locatie Statia de alimentare apa rece UAT Arad mai sus amintita nu este de interes judetean, numai racordul de canalizare cu Livada prin Gradiste a fost ? Exista dubla masura in aprecierea proprietatilor.

Exista cadastru general intravilan in Municipiul Arad, de ce ar fi mai multe situatii gen celor amintite: proprietate CFR Infastructura si locatie Compania Arad, sa se puna de acord cu prevederile legii nr. 7/7996 si OG nr. 43/1997.

Punctul 4 citam "Enumerarea prezentata nu este obligatorie si ca prioritati de interventie ordinea acestora este dictată si de sursele de finantare pentru diverse lucrari, dar este obligatorie asigurarea tuturor utilitatilor, a tuturor obiectivelor inainte de punerea lor in functiune.,,

Punctul nostru de vedere a locuitorilor din zona Strada lancu Jianu, Partizanilor, Ardealului, Milcov care semnam (conform Anexei nr. 1) aceste Obiectii, ca aceste lucrari enumerate mai sus sa fie executate si mai apoi sa se emita Autorizatia de constructive, cele de utilitati si actualizarea proprietarilor, nu sa se termine constructia si sa se faca presiuni pentru functionarea imobilelor. (vezi blocul de pe strada Visinului de pe langa cimitirul evreiesc).

Regulamentul local de urbanism citam capitolul I2 Baza legala a elaborarii RLU, citam " Regimul de inaltime propus si inaltime maxima admisa". In documentatie se precizeaza inaltimea maxima este de 18,50 m, noi consideram ca locuintele sa aiba inaltimea pana la 9 m, intrucat in zona la capatul strazii lancu Jianu cu strada Ardealului la numarul 27 functioneaza grup de 4 locuinte cu parter si mansarda, aceasta ar fi recomandarea noastra, in plus sa fie doar locuinte nu si spatii comerciale pentru ca deranjul locuitorilor ar fi mai mare, daca se aproba si spatii comerciale si zona industrială.

Punctul 9.2 Inaltimea constructiilor, citam " Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a conturului zonei"

In documentatia depusa de proiectantul general SC Atodis Serv SRL se va face referire la vecinatatile imobilului din Arad, Strada Iancu Jianu, nr. 1-5, in jurul acestui imobil nu exista caldiri mai inalte de aproximativ 7-8 m inaltime.

La punctul 3.7 Protectia mediului se specifică citam " Nu se impune probleme deosebite de protectie a mediului, altele decat cele ce se iau in mod curent conform legislatiei in vigoare.

" In Memoriu nu se face vorbire de zona industrială statie de betoane, etc., ceea ce din punct de vedere juridic este un viciu ascuns, care in cazul ca Actul in discutie produce efecte juridice si va produce este lovit de nulitate absoluta.

Concluzii

Obiectiile noastre sunt pentru respingerea construirii caldirii locuinte in imobilul din Arad, Strada Iancu Jianu, nr. 1-5, conform celor detaliate mai sus.

Dorim sa precizam ca Legea nr.7 din 13 martie 1996- Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare, modificata si actualizata precizeaza la articolul 10 (4) citam: "Functia juridica a cadastrului se realizeaza prin identificarea proprietariilor respective a posesorilor imobilelor si prin inscrierea acestora in documentelor tehnice cadastrale in scopul inscrierii imobilelor in cartea funciara" ( vezi proprietatea locatiei companiei Apa-Canal).

Ordonanta Guvernului nr. 43/1997 cu actualizari si modificarile privind regimul drumurilor poate rezolva drumul din strada Partizanilor si intrarea la locatiea Compania de Apa din strada Iancu Jianu spre gara spre imobilele din strada Milcov.

Consideram ca obiectiunile noastre, motivate legal sunt suficiente ca sa nu acordati elaborarea propunerilor PUZ si RLU, pana nu se rezolva cele expuse mai sus.

Se doreste distrugerea cartierului Gradiste prin aprobarea statiei de betoane- locuinte 700 mp si diferenta de 2000 mp. Nu este vorba de constructii locuinte rezidentiale, ci de cele colective cu functii mixte, spatii comerciale si amenajari incinta-inseamna zona de productie industrială si statie de betoane.

Reguli de baza privind modul de ocupare a terenurilor.

Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protectiei patrimoniului natural si construit, citam ,,... Încalzirea obiectivelor din ansamblu. Sunt interzise sistemele de incalzire cu combustibil care prin ardere pot produce fum."

In text- Memoriu ce insotesc schitele nu se vorbeste de ce apare plansa desenata- statie de betoane, citam" In oras, zona industrială sau statie de betoane este prestatoare de servicii, nu proces industrial.

Nu suntem de acord cu construirea locuintelor colective cu functii mixte, spatii comerciale si amenajari incinta.

Nu exista vorbire in memoriu de prezentare, despre asa ceva, iar in plansa imobilului se vorbeste de productie industrială, statie de betoane, etc.

Suntem de acord cu locuinte rezidentiale cu inaltime vecinatati de 7-8 m.

Oare domnul Primar Bibart a fost informat de acest proiect ?Intrucat cunoaste drumul de pe strada Partizanilor nu este in proprietatea UAT Arad si este domeniul public al statului (CFR Infrastructura SA)."

Sesizarea a fost transmisa inițiatorului si elaboratorului documentației pentru a raspunde motivat, la data de 01.02.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr.10071/07.02.2024 inițiatorul si elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

AVÂND ÎN VEDERE OBSERVAȚIILE ENUNȚATE DE DVS. CU PRIVIRE LA PUNCTUL 2.4. DIN MEMORIUL DE PREZENTARE :

a. Str. Partizanilor a fost identificată în continuarea străzii Iancu Jianu cu ajutorul ridicării topografice, deoarece studiul cadastral, elaborat de ing. Top., reprezintă studiu de fundamentare conform GM-010-2000, REGLEMENTARE TEHNICĂ „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal”.

Acest studiu se vizează spre neschimbare de către OCPI Arad și determină suportul topografic al documentației de urbanism. Vă mulțumim pe această cale pentru atenționare, însă în urma consultării nomenclatorului stradal se observă că strada Partizanilor se suprapune parțial, în continuarea Str. Iancu Jianu, cu extrasul de carte funciară nr. 359115 Arad – domeniu public, (vedeți fig. 1 mai jos și fig. 2 extras din Anexa Nr. 1 La Partea I CF).

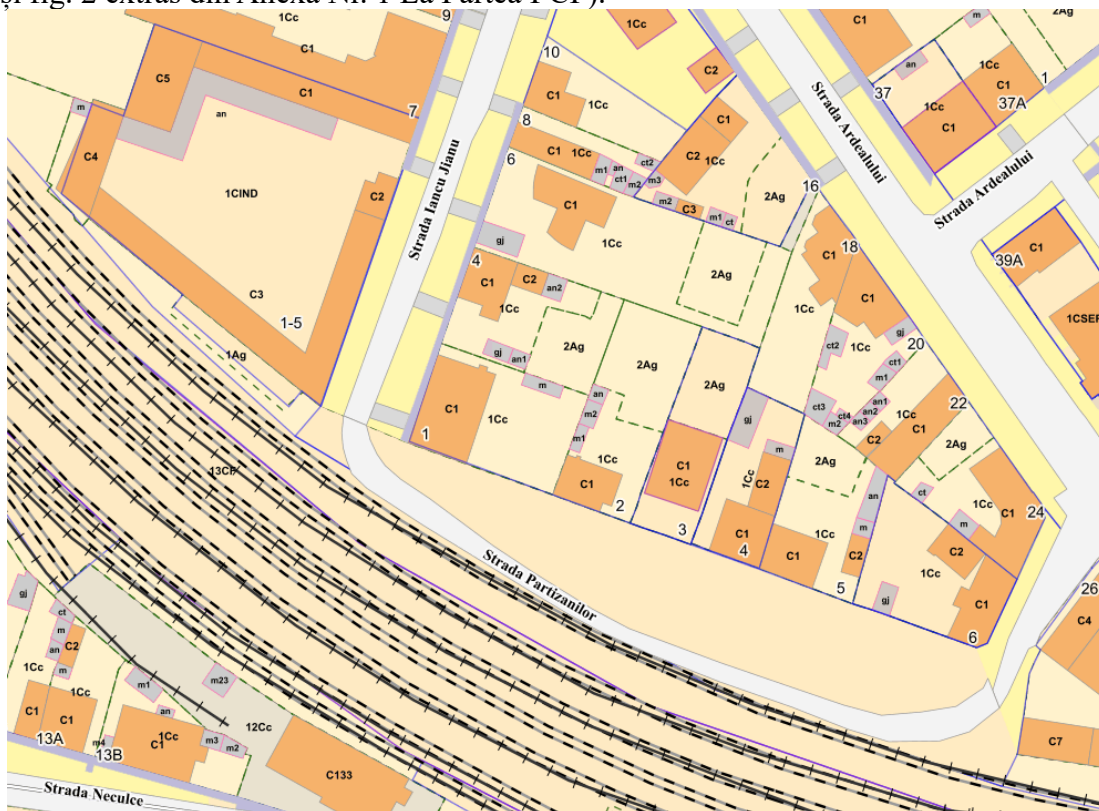


Fig.1 – extras din GIS al municipiului Arad  
(<https://gis.primariaarad.ro:7743/PMA/Maps/Manager/Index/2>)





consultarea unui expert în domeniul turismului. În imediata vecinătate a incintei nu propuneri nu regăsim obiective turistice.

AVÂND ÎN VEDERE OBSERVAȚIILE ENUNȚATE DE DVS. CU PRIVIRE LA PUNCTUL 3.4. DIN MEMORIUL DE PREZENTARE :

e. Vă mulțumim pe această cale pentru observație, vă asigurăm de îndreptarea erorii materiale privind menționare str. Cocorilor. Înaintăm, pe această cale, Primăriei Municipiului Arad revizia 1 a propunerilor preliminare, parte scrisă și parte desenată, care poate fi consultată la sediul Primăriei Municipiului Arad.

respectiv CU PRIVIRE LA subcapitolul *PLATFORME. PARCAJE. TROTUARE* DIN MEMORIUL DE PREZENTARE

f. **Documentația de urbanism nu reprezintă documentație tehnică.** Numărul definitiv de apartamente se stabilește în faza ulterioară de proiectare, în timpul elaborării D.T.A.C., astfel prezentul P.U.Z. reglementează doar condițiile pentru realizarea de imobile construcție pentru locuire, cu estimarea numărului de apartamente, respectiv locurile de parcare aferente acestora, precum și raportul între spațiile verzi de amenajat la sol, platforme carosabile ș.a. având în vedere încadrarea în prevederile bazei legale, descrisă în R.L.U. la cap. I DISPOZIȚII GENERALE, subcapitolul 2. având în vedere un coeficient de utilizare al terenului maximal.

Pentru clarificare, pe planșe se regăsește următoarea Notă :

*Mobilarea incintei, reglementată ca zonă rezidențială cu clădiri de tip urban, funcțiunea dominantă - zona de locuințe, funcțiuni complementare - spații comerciale și prestări servicii, specific proiectarea suprafețelor construite, suprafețelor aferente platformelor pentru staționarea autovehiculelor și pentru circulație, cât și a spațiilor verzi, numărul locurilor de parcare, ș.a.; se vor defini în etapa întocmirii D.T.A.C. și se vor executa în baza Proiectelor tehnice de execuție, cu respectarea prevederilor prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent (condiții pentru construire, specific indicatori urbanistici, regim de înălțime și înălțime maximă, funcțiune / destinație, limita de construibilitate), respectiv a legislației în vigoare la momentul autorizării și execuției lucrărilor de construire.*

*Se va admite reconfigurarea mobilării zonei, în faze următoare de proiectare, D.T.A.C.+P.Th., în temeiul reglementărilor P.U.Z. și R.L.U. aferent, cu respectarea condițiilor pentru construire explicitate în planșele obligatorii, U.02 Reglementări Urbanistice - Zonificare.*

g. Dezvoltatorul are obligația de a asigura locuri de parcare prin plan, **conform Anexei nr. 5 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996 : câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în locuințe colective cu acces și lot în comun. Cu toate acestea, ținând cont de indicele de motorizare al Municipiului Arad am propus spre reglementare un număr mai mare de locuri de parcare, după cum urmează :**

*Număr minim locuri de parcare pentru construcții de locuințe colective sau semicolective cu acces și lot folosit în comun:*

– *se va asigura minim 1(un) loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată de maxim 100 mp;*

– *se vor asigura minim 2(două) locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată mai mare de 100 mp.*

– **1,5 loc / unitate locativă (medie considerată).**

h. Parcarea în afara parcelei pe strada Iancu Jianu se va face cu respectarea Codului Rutier în vigoare, privind staționarea pe drumurile publice în afara spațiilor amenajate pentru parcare, și **nu poate reveni în responsabilitatea și autoritatea dezvoltatorului imobiliar de a se asigura de respectarea normelor de convietuire socială, a ordinii și liniștii publice.**

AVÂND ÎN VEDERE OBSERVAȚIILE ENUNȚATE DE DVS. CU PRIVIRE LA PUNCTUL 3.6. DIN MEMORIUL DE PREZENTARE :

i. Vă înțelegem îngrijorarea, însă **etapa de informare și consultare a populației se realizează înaintea etapei de avizare**, astfel afirmațiile dvs. vis-a-vis de capacitatea rețelelor nu au fundament. Vom proceda la avizarea documentației de urbanism după finalizarea prezentei etape, consultând personalul de specialitate din societățile menționate de dumneavoastră.

j. Pe de altă parte, etapa de avizare a documentațiilor de urbanism, în ceea ce privește echiparea edilitară a zonei, are rol informativ. **Acordurile de soluție tehnică privind dimensionarea rețelelor, bransamentul și racordarea la cele existente în zonă se emit de către deținătorii de utilități, în baza documentației tehnice, în etapele următoare de proiectare, nu la această fază.**

Pentru detalierea soluțiilor tehnice, se va reveni după aprobarea prezentului P.U.Z. Intervențiile la rețelele existente, pentru autorizarea, respectiv punerea în funcțiune a obiectivelor de interes privat, se fac pe cheltuiala investitorului.

k. Avem cunoștință despre documentația de urbanism de pe str. Ardealul nr. 2, însă prezenta incintă cu propuneri se regăsește în alt cvartal, la cca. 120 metri distanță, măsurată în linie dreaptă, între cele mai apropiate puncte de contur ale imobilelor teren.

AVÂND ÎN VEDERE OBSERVAȚIILE ENUNȚATE DE DVS. CU PRIVIRE LA PUNCTUL 3.8. DIN MEMORIUL DE PREZENTARE :

l. Conform prevederilor Articolului 24 din Normele metodologice din 31 iulie 2002 privind executarea lucrărilor de cadastru de specialitate al căilor ferate, aprobat cu Ordin MINISTERUL LUCRĂRILOR PUBLICE, TRANSPORTURILOR ȘI LOCUINȚEI Nr. 788 din 23 mai 2002, coroborat cu prevederile Articolului 11, alin. (1) din ORDONANȚĂ DE URGENȚĂ nr. 12 din 7 iulie 1998 rep., privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, **se determină că liniile ferate de circulație, terenul aferent pe care sunt construite, compun infrastructura feroviară publică, care este proprietatea publică a statului, concesionată C.F.R. (S.N.C.F.R. , după reorganizare)**, astfel **în zona studiată NU există terenuri proprietate privată de interes național sau județean.**

Pe de altă parte, compania menționată de dvs., „CFR Infrastructura, nu este proprietar de interes național”, S.N.C.F.R. este concesionar, conform Articolului 9 din aceeași OUG nr. 12 / 1998 rep.

m. Stația de alimentare apă rece UAT Arad, administrată de Compania de Apă Arad nu se regăsește în zona studiată, ci se află în afara zonei studiate, în alt cvartal, la peste 200 m distanță, măsurată în linie dreaptă față de cel mai apropiat punct de contur al imobilului teren propus spre reglementare.

AVÂND ÎN VEDERE OBSERVAȚIILE ENUNȚATE DE DVS. CU PRIVIRE LA PUNCTUL 4. DIN MEMORIUL DE PREZENTARE :

n. Autorizarea și execuția lucrărilor de bransare și racord la utilități nu fac obiectul prezentei documentații. Autorizarea lucrărilor de bază se va face cu respectarea prevederilor Legii 50/91 rep. și a normelor metodologice de aplicare a acesteia, sub premisa asigurării accesului la drumurile din domeniul public, racordarea / bransarea la infrastructura edilitară din zona de amplasament (precum alimentare cu apă, canalizare, electricitate, gaze, termoficare, telecomunicații, salubritate, transport urban, inclusiv soluțiile de asigurare, bransare și racordare la infrastructura edilitară) stabilite prin viitoare certificate de urbanism, după caz.

AVÂND ÎN VEDERE OBSERVAȚIILE ENUNȚATE DE DVS. CU PRIVIRE LA CAPITOLUL I.2. DIN R.L.U.

o. Conform Legii 350 / 2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Art. 3. - Activitatea de amenajare a teritoriului trebuie să fie: globală, urmărind coordonarea diferitelor politici sectoriale într-un ansamblu integrat; funcțională, trebuind să țină seama de cadrul natural și construit bazat pe valori de cultură și interese comune; prospectivă, trebuind să analizeze tendințele de dezvoltare pe termen lung a fenomenelor și intervențiilor economice, ecologice, sociale și culturale

și să țină seama de acestea în aplicare; democratică, asigurând participarea populației și a reprezentanților ei politici la adoptarea deciziilor.

Amintim astfel prevederile P.U.G. aprobat și R.L.U. aferent UTR 26:

„Art. 22 - Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. **Diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.**

Regimul de înălțime: P, P+1, P+2, P+2+M

(...)

Pentru construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii, se va respecta regimul de înălțime stabilit în respectiva documentație.”

Cu toate acestea, **având în vedere că prin R.L.U. aferent UTR 26, se admite autorizarea directă a executării construcțiilor cu un regim de înălțime maxim P+2+M, prospectiv, analizând tendințele de dezvoltare pe termen lung, considerăm oportună impunerea unui regim de înălțime mai înalt în incinta cu propuneri**, respectând retrageri care se impun prin normele de securitate la incendiu și sănătatea populației în vigoare, această tendință de dezvoltare fiind normală unui oraș în creștere.

Documentațiile de urbanism de tip P.U.Z. pot modifica indicatorii urbanistici și retragerile impuse printr-o documentație de urbanism superioară (P.U.G.).

În ceea ce privește imobilul de pe str. Iancu Jianu, nr.1-5 în Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, aflat de asemenea în etapa elaborării propunerilor preliminare, se consideră oportuni indicatori urbanistici și un regim de înălțime majorați, pentru care s-a obținut Aviz de Oportunitate în temeiul legii.

Având cele de mai sus în vedere, prin prezenta documentație se propun următoarele, cu respectarea direcției de dezvoltare la nivelul municipiului:

Nr. crt.	INDICATORI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ	PROPUȘI PRIN P.U.G. în lucru CONFORM H.C.L. NR. 669/2023	PROPUȘI PRIN prezentul P.U.Z.
1	Regimul de înălțime  P.O.T: C.U.T.  H max.	(2S)+P+5E+R,  P.O.T. max. = 40% - locuire C.U.T. max. = 1,6  H <sub>MAX</sub> CORNIȘĂ=20,00 m H <sub>MAX</sub> TOTAL=25,00 m	S+P+3E+Er, P.O.T. max. = 40% C.U.T. max. = 2,0  H <sub>max.</sub> = 18,50m

AVÂND ÎN VEDERE OBSERVAȚIILE ENUNȚATE DE DVS. CU PRIVIRE LA PUNCTUL 3.7. DIN MEMORIUL DE PREZENTARE :

p. Vă mulțumim pe această cale pentru atenționare, menționarea dezvoltării zonei industriale pentru construirea unei stații de betoane a fost o eroare materială survenită pe planșe în faza intermediară de elaborare a documentației, care a fost între timp corectată, documentația revizuită putând fi consultată la sediul Primăriei Municipiului Arad.

În concluzie, nu apreciem suficient fondată solicitarea dumneavoastră către Primăria Municipiului Arad de a respinge dezvoltarea imobiliară a terenului proprietate privată și în speranța

unei bune colaborări civice, vă asigurăm de deosebita noastră considerație și sperăm să găsiți răspunsul nostru satisfăcător.

În caz contrar, dacă nu reușiți să argumentați temeinic impunerea condițiilor referitoare la regimul de înălțime sau modul de gestionare spațială a investiției, vă aducem la cunoștință că, în vederea susținerii propunerilor, există disponibilitatea din partea titularului de a vă prezenta studiile de fundamentare, conform Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, pentru argumentarea condițiilor de construire avizate prin Avizul de Oportunitate (destinația zonelor, unități și subunități funcționale, indicatori urbanistici, regimul de înălțime, înălțimea maximă și retragerile ce se impun, prevederi care, conform documentației de urbanism P.U.G. și R.L.U. aferent, aprobată cu hotărârea Consiliului Local Arad nr. 502 / 2018, pot fi modificate prin P.U.Z.).

Studiile de fundamentare, întocmite respectând legislația în vigoare, împreună cu totalitatea condițiilor și specificațiilor din avizele și acordurile de obținut în continuare, conform Certificatului de Urbanism, sunt cele care vor sta la baza propunerilor de reglementare finală pentru dezvoltarea incintei.

Se are în vedere corectarea unor disfuncționalități, urmărind o gestionare spațială care să asigure atât indivizilor cât și colectivităților dreptul de folosire echitabilă, și responsabilitatea pentru o utilizare eficientă a teritoriului, care contribuie la dezvoltare spațială echilibrată, la îmbunătățirea condițiilor de viață în localitățile urbane, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale la nivel local.

**Vă rugăm respectuos să ținem cont de încadrarea municipiului Arad,** în conformitate cu prevederile Legii 351 / 2001, privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a IV-a Rețeaua de localități, Articolul 2, litera c), **în categoria localităților urbane, de rang II - municipii de importanță interjudeteană, județeană** sau cu rol de echilibru în rețeaua de localități, **acesta fiind principala poartă de intrare în România, strategic poziționat la intersecția mai multor Drumuri Europene importante, cel mai important nod rutier și feroviar din vestul țării,** parte a Coridorului IV de Transport Pan-European.”

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 14.02.2024 și a fost încheiat Raportul informării și consultării populației aferent etapei II, la data de 23.02.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr19281/06.03.2024, dl.Jivan Gheorghe, ne transmite următoarele :

”Va scriu, in numele celor 123 de cetateni din cartierul Gradiste, Strazile lancu Jianu, Partizanilor, Ardealului, Milov, Dimitrie Cantemir, Visinului, Crasna, Petru Rares nemultumiti de raspunsul la observatii depuse la etapa elaborarii PUZ si RLU, pentru imobilul din Arad, Str. lancu Jianu, nr. 1-5, Judetul Arad.

In majoritatea lor semnatarii adresei nr. 7084/30.01.2024 sunt oamenii cu pregatire superioara: ingineri din diferite domenii: constructii, topo, agricol, etc, medici, profesori, economisti, etc, cu studii medii.

Experienta profesionala a unora dintre semnatarii este relevant si astazi unii dintre dansii conduc firme sau au condus. Este un atu, ca vocea noastra sa fie luata in considerare, atat ca experienta profesionala sau au condus. Este un atu, ca vocea noastra sa fie luata in considerare, atat ca experienta profesionala, cat si numeric vis-a vis de alesii nostrii, sau salariatii Primariei.

Referitor la documentatia -Anunt de demarare Etapa... consideram in continuare ca nu trebuie acceptata de salariatii Primariei cu greselile majore. Oare a analizat-o cineva aceasta documentatie sau nici nu a citit-o, asta da respect pentru alegatori. Un singur exemplu-imobilul din Arad, Str. lancu Jianu, nr. 1-5 se invecineaza cu strada Cocorilor.

Raspunsul este in aceeasi directie a desconsidera alegatorii, exemplu in finalul raspunsului pagina 8/8 citam: " aceasta fiind principala poarta de intrare in Romania, strategic pozitionat la intersecția mai multor drumuri europene importante, cel mai important nod rutier si feroviar din vestul tarii."

In observatiile depuse am specificat acest lucru legat de nod feroviar, Gara Arad, in sa raspunsul este unul tipic citez: " Asadar incinta cu propuneri NU se regaseste, in zona Gari CFR Arad" . Va rugam trageți dvs. Concluziile. Aradul, al carui fiu sunteti si dvs omagiaza anual la Muntele

Gaina pe reprezentantul luptatorilor de 1848, Avram Iancu, pe initiatorii Unirii de la 1918, Vasile Goldis (de la Mocirla). Erorii de la Paulis din cel de-al II-lea razboi mondial. Aradului industrial intre cele doua razboaie era superior, mult citatului, Municipiul Timisoara, care in anul 2023. "An cultural a fost un fiasco ca organizare."

In data de 19 septembrie 2023 intalnire Ardealului nr. 2 discutia cu domnul Arhitect Sef Sorin Ciuraru, domnia sa a facut un elogi urbanismului din Timisoara si din Uniunea Europeana.

Din punct de vedere arhitectural se continua in Arad si Timisoara aceeasi linie ca inainte de 1989, blocuri, nu vile in cartierele cu case. Referitor la acest aspect, unul din semnatari face remarca a fi arhitectii sunt cei scoliti inainte de 1989, fie cei de la catedra sunt scoliti inainte de 1989.

Referitor cum este arhitectura in Europa, in intalnirea din 19.09.2023, domnul Iloja Ovidiu din Arad, Strada Milcov, nr. 4 a explicat domnului Arhitect sef cum stau lucrurile in Europa, in Londra spre exemplu in cartierele cu case sunt doar case, vile. De vizionat programele postului TV Arcadia: reclama pentru turism, oare Aradul nu trebuie transformat in obiectiv turistic ?

Plansele cu amplasamentul cladirilor este diferit cu suprafata si amplasament cea din documentatia afisata de Primarie (cea cu statia de betoane), 2000 mp constructia, iar cea din raspunsul la Observatii de 2400 mp constructii, plus concensionarea domeniului public, imobilul situat in Arad, str. Iancu Jianu, nr. 1-5, Jud. Arad

In fapt in Romania spre deosebire de unele tari europene, schimbarile sunt frecvente de legislatie: fie invatamant, pensii, fiscal, PUZ, etc, ce ar fi sa acceptam ceea ce s-a aprobat de exemplu in cazul PUZ-ului cladiri cu P+2, nu cu cladiri cu P+4+M.

In concluzie ca propunem noi semnatari: Observatiilor

- Sa mentineti PUZ-ul P+2, pentru construirea de vile.

- Sa nu concesionati teren din domeniul public, pentru ca sunt imobile pe strada Iancu Jianu unde proprietarii de autovehicule nu au acces in curte, ceea ce ar duce la aglomerarea strazii si așa aglomerată

- Sa rezolvati top-intrarea Statia de alimentare cu apa-printr-un drum, proprietate UAT Arad, nu prin servitute.

- Speram consilieri dvs. personali vor aduce la cunostinta continutul documentelor de care s-a facut vorbire

Oricum in Campania electorală ne vom intalni cu dvs. si vom ridica aceasta problema nu numai a cartierelor Gradiste, Gai, etc."

Sesizarea a fost transmisa initiatorului si elaboratorului documentatiei pentru a raspunde motivat, la data de 11.03.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr.23498/19.03.2024 initiatorul si elaboratorul documentatiei ne transmiteți următorul răspuns:

"Observația dumneavoastră survine după încheierea perioadei de informare si consultare a publicului, iar cele mai multe puncte menționate in prezenta sesizare au fost deja clarificate in corespondenta anterioara, răspuns la sesizarea înregistrată cu nr. 7084 din data de 30.01.2024.

De asemenea, in cadrul sesizării există afirmații despre:

• concesionarea domeniului public - informații care nu sunt prezente in documentația de urbanism depusă in primărie;

• suprafețele construite - nu se menționează amprente la sol de 2000, respectiv 2400 mp;

• racordul la utilități - se va face conform avizelor tehnice eliberate de către deținătorii de rețele, avize ce de vor obține în etapa ulterior de proiectare.

In continuare, nu apreciem suficient fondata solicitarea dumneavoastră către Primăria Municipiului Arad de a modifica regimul de înălțime. Nu ați prezentat cadrul legal referitor la impunerea condițiilor referitoare la regimul de înălțime sau modul de gestionare spațiala a investiției.

In caz contrar, vă aducem la cunoștință că, in vederea susținerii propunerilor, exista disponibilitatea din partea titularului de a vă prezenta studiile de fundamentare, conform Legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, pentru argumentarea condițiilor de construire avizate prin Avizul de Oportunitate (destinația zonelor, unități si subunități funcționale, indicatori

urbanistici, regimul de înălțime, înălțimea maximă și retragerile ce se impun, prevederi care, conform documentației de urbanism P.U.G. și R.L.U. aferent, aprobat cu hotărârea Consiliului Local Arad nr.502 / 2018, pot fi modificate prin P.U.Z.).

Reiterăm pe această cale faptul că, studiile de fundamentare, întocmite respectând legislația în vigoare, împreună cu totalitatea condițiilor și specificațiilor din avizele și acordurile de obținute în continuare, conform Certificatului de Urbanism, sunt cele care vor sta la baza propunerilor de reglementare finală pentru dezvoltarea incintei.

Răspunsul a fost transmis la data de 26.03.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr.30290/04.04.2024, proprietarul imobilului din Arad str.Iancu Jianu nr.12 ne transmite următoarele:

...”va multumim pentru răspunsurile date în timp solicitărilor noastre, însă credem că informația din presa scrisă și vorbită privind clasamentul orașelor din România, în care Aradul și mai ales cartierul Gradiste figurează pe locul 3 după Sibiu și Brașov, iar Bucureștiul este pe locul 31, confirmă opinia noastră privind construcțiile în cartierul nostru.

Studiul este realizat de specialiști din Uniunea Europeană și coincide cu opinia locuitorilor din Gradiste exprimată în scris, în adresa mai sus citată, adresată primarului Calin Bibart.

Pentru a motiva nerealizările zilelor noastre se utilizează sintagma uniunea Europeană. Techport Tehnologies SRL, fosta SC Dover Hamilton SRL poate solicita, dar cei ce decid vremelnic soarta Aradului, fie vremelnic aleși, fie vremelnic angajați decidenți trebuie să hotărască cei mai buni pentru a ridica Aradul, acolo unde îi este locul.

Legea este făcută de oameni și este perfectibilă, există mai multe păreri care spun că o decizie stramba este mai sanatoasă decât o hotărâre legală judecătorească.

Nu este o satisfacție, clasamentul întocmit de organizația europeană, ci mai degrabă o insatisfacție, dacă Aradul va fi ce a fost în timpul regiunii Banat, iar după Revoluție, când s-au pierdut o serie de instituții: Centrul Meteo, etc în favoarea Municipiului Timișoara. Dorim ca Aradul să fie bine cărmuit și să se asculte vocea alegătorilor să devenim ceea ce am fost, „mica Viena”, nu altceva.

Viata bate legea, faptele vorbesc.

Potrivit principiului dreptului roman, legea se aplică în litera și spiritul ei, cartierul Gradiste și altele să rămână fără blocuri.

Nu aștept un răspuns scris.”

La data de 09.04.2024 a fost transmis următorul răspuns:

”Vă comunicăm că documentația de urbanism va fi înaintată în procedură de transparență decizională și va putea fi consultată pe site-ul instituției, [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro), la secțiunea Informații de interes public, transparență decizională proiecte de hotărâri;

Menționăm că opiniile transmise de către cetățenii contestatari vor fi aduse la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad, conform procedurilor în vigoare, pentru a putea fi luată o decizie asupra documentației supuse aprobării.”

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011 și va fi adus la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

ARHITECT ȘEF

Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
	Sef serviciu	Arh.Ioana Bărbăței		

Elaborat	Consilier	Angelica Giura		09.04.2024
----------	-----------	----------------	--	------------

A.G/A.G, 2ex/dos.



**REFERAT DE APROBARE**

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Construire locuințe colective cu funcțiuni mixte, spații comerciale și 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

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 22283 din 14.03.2024, respectiv completările înregistrate cu nr. 26626 din 27.03.2024, de către TECHPORT TECHNOLOGIES S.R.L.;
- raportul de specialitate nr. 32901 /A5/ 10.04.2024 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. 30616 /A5/10.04.2024, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr. 17 / 10.04.2024 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1695 din 22.09.2022, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

**Situația existentă:**

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 304632 – Arad și constituie proprietatea privată a TECHPORT TECHNOLOGIES S.R.L., măsoară o suprafață totală de 2.700,00 mp.

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

- „Construire locuințe colective cu funcțiuni mixte, spații comerciale și amenajări incintă”, Mun. Arad, intravilan, Strada Iancu Jianu, nr. 1-5, pe parcela identificată prin C.F. nr. 304632 –Arad.

**Schimbări preconizate și rezultate așteptate**

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „Construire locuințe colective cu funcțiuni mixte, spații comerciale și amenajări incintă”, Mun. Arad, intravilan, Strada Iancu Jianu, nr. 1-5, pe parcela identificată prin C.F. nr. 304632 – Arad, se propune dezvoltarea unei zone rezidențiale cu funcțiuni mixte, spații comerciale și amenajări incintă, măsoară o suprafață totală de 2.700,00 mp.

**Principalii indicatori urbanistici sunt:**

- 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.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „Construire locuințe colective cu funcțiuni mixte, spații comerciale și amenajări incintă”, Mun. Arad, intravilan, Strada Iancu Jianu, nr. 1-5, pe parcela identificată prin C.F. nr. 304632 – Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

**p. PRIMAR**  
**Calin Bibart**  
**VICEPRIMAR**  
**Lazar Faur**

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente  
red./dact. CG/BI

Cod: PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

ARHITECT-ŞEF

DIRECŢIA CONSTRUCŢII ŞI DEZVOLTARE URBANĂ

SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE

Nr. 32901 /A5/ 10.04.2024

**RAPORT DE SPECIALITATE ed. 1, rev. 1**

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 analiza 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:**

- Toate funcțiunile care nu sunt specificate în R.L.U.;
- Funcțiuni generatoare de poluare de orice fel și riscuri tehnologice.

**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 clienti (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.	Agenția 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



ROMÂNIA  
Județul Arad  
Primăria Municipiului Arad  
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către TECHPORT TECHNOLOGIES S.R.L., cu adresa în jud. Arad, Mun. Arad, Cal Aurel Vlaicu, nr. 274, înregistrată cu nr. 22283 din 14.03.2024, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 26626 din 27.03.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### **AVIZ**

#### **Nr. 17 din 10.04.2024 ed.1, rev. 1**

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

„Construire locuințe colective cu funcțiuni mixte, spații comerciale și 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:** S.C. ATODIS SERV S.R.L.

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

#### **Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:**

- **la nord** : teren proprietate privată, identificat prin nr. CF 302193 - Arad (str. Iancu Jianu, nr. 7);
- **la vest** : terenuri proprietăți 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 circulații feroviare, identificată prin nr. cad. 339011 - Arad, calea ferată.

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

- **Funcțiune dominantă:**
  - Locuire colectivă.
  
- **Funcțiuni permise:**
  - Servicii;
  - Construcții agrement;
  - Dotări ale incintelor propuse.
  
- **Utilizări interzise:**
  - Toate funcțiunile care nu sunt specificate în R.L.U.;
  - Funcțiuni generatoare de poluare de orice fel și riscuri tehnologice.

#### **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 din spre nord: minim 1.63 metri;
- Față de limita de proprietate din spre vest: minim 2,00 metri;
- Față de limita de proprietate din spre est: minim 0,00 metri;
- Față de limita de proprietate din spre 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. Suprafata 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.

Suprafata minima 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 clienti (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.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 02.04.2024 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<sup>^</sup>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. 1695 din 22.09.2022, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,  
arh. Ioana Bărbăței

Consilier,  
Gabriel Căpriceană

PMA-A5-14

