

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**

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:**
  - 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 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. 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 bransamente la rețelele edilitare existente în zonă.

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

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/bransarea 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 bransamentelor 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 bransamentul 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>3</sup>), 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