

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și

Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CLĂDIRE EXISTENTĂ
ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CLĂDIRE SERVICII
ÎN CLĂDIRE CU FUNCȚIUNE MIXTĂ – SERVICII ȘI REZIDENȚIAL”,

Intravilan Municipiul Arad, Str. Episcopiei Nr. 26,

pe parcela identificată prin C.F. nr. 322601 – Arad,

Proprietar/Dezvoltator: S.C. ARTAR PROPERTIES S.R.L.

Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. ARTAR PROPERTIES S.R.L.

- Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Doriană BALOGH, pr. nr. 278/2022.

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în centrul istoric al Municipiul Arad, în intravilan, str. Episcopiei, nr. 26, conform C.F. nr. 322601 - Arad, cu accesul din Strada Episcopiei.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare are suprafața de 789 mp și este identificată prin C.F. nr. 322601 – Arad, curți construcții în intravilan, proprietar S.C. ARTAR PROPERTIES S.R.L., cu drept de ipotecă legală SOCIETATEA CALLISTO TREVI S.R.L..

Situația existentă

Conform PUG Arad aprobat, cu valabilitatea prelungită prin HCLM Arad Nr. 588/2023, amplasamentul se situează în intravilanul Mun. Arad, UTR nr. 2, într-o zonă având funcțiunea principală de comerț și prestări servicii, cu subzone predominant rezidențiale cu clădiri de tip urban și pentru instituții publice și servicii de interes general.

Imobilul este inclus în ansamblul urban al Municipiului Arad conform Anexei la Ordinul Nr. 2314/2004, modificat prin Ordinul Nr. 2828/2015 al Ministrului Culturii și Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

Conform PUZ CP Zona Monumente Protejate Arad, aprobat prin HCLM Arad Nr. 201/2014, amplasamentul se situează în ZIR Nr. 2, SIR Nr. 20, subunitatea funcțională ISfb 99.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „EXTINDERE ȘI SUPRAETAJARE CLĂDIRE EXISTENTĂ ȘI SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN CLĂDIRE SERVICII ÎN CLĂDIRE CU FUNCȚIUNE MIXTĂ – SERVICII ȘI REZIDENȚIAL”, Intravilan Municipiul Arad, Str. Episcopiei, nr. 26, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 322601 – Arad, măsurând o suprafață totală de 789 mp, se propune reglementarea unei zone cu funcțiuni mixte.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord – teren proprietate privată, curți construcții, identificat prin CF nr. 349622 – Arad;
- la vest – terenuri proprietăți private, curți construcții, identificate prin CF nr. 305570, 300169 – Arad;
- la est – teren proprietate privată, curți construcții, identificat prin CF nr. 307920 – Arad;
- la sud – Str. Episcopiei.

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente din zonă servicii de interes public în zonă mixtă: servicii/ comerț și rezidențial (locuințe colective) în regim de înălțime S+P+2E+pod mansardabil și la armonizarea acesteia cu parametrii și funcțiunile existente în zonă. Se estimează un minim de 3 apartamente locuit plus spațiu comerț/servicii la parter și un maxim de 6 apartamente de locuit, plus 1 spațiu destinat funcțiunii servicii/ comerț, etc., amenajat la parterul imobilului.

Funcțiunea dominantă este locuire colectivă în regim de înălțime maxim S+P+2E+pod mansardabil.

Funcțiunile complementare sunt: birouri, servicii, comerț, platforme carosabile și parcaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zonă gospodărească, zone verzi, mobilier urban

Funcțiunile admise cu condiții sunt servicii turism de tip airbnb și alimentație publică la parter, pentru o capacitate redusă, cu condiția izolării fonice complete a spațiului.

Funcțiuni interzise sunt depozitare și producție, spălătorie auto sau orice funcțiuni care produc disconfort din punct de vedere fonic sau olfactiv.

Interdicții temporare nu sunt.

Subunități:

- Lmc2a – zonă de locuințe
- Cc 2a – acces carosabil dinspre Str. Episcopiei
- P 2a – zonă parcaje locuire colectivă și servicii
- SP 2a – zone verzi amenajate
- PG 2a – zonă platforme gospodărești sau tehnico-edilitare

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim 44,11 % (existent, se menține)
- C.U.T. maxim 2,00

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este S+P+2E+pod mansardabil, fără modificarea cotei cornișei existente (+ 10,35 m respectiv +119,68 NMN) și fără modificarea înălțimii coamei existente (+15,05 m, respectiv +124,38 NMN). Mansardarea se va realiza în volumul podului existent, pe unul sau maxim 2 nivele, fără a se depăși cota actuală a coamei.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 29411/07.12.2023.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- Se va menține aliniamentul la frontul stradal (spre Str. Episcopiei) – clădirea existentă este amplasată pe limita de proprietate – se va menține, extinde și supra-etaja.
- Spre limita laterală stânga de proprietate (vest): construcția existentă este amplasată pe limita de proprietate; se va menține acest aliniament
- Spre limita laterală dreapta de proprietate (est): construcția existentă este amplasată pe limita de proprietate; posibilitatea luată în calcul, aceea de extindere spre nord a construcției existente prevede amplasarea până pe limita de proprietate (latura estică este definită de calcane existente) și menținerea formei actuale a clădirii, în forma literei "L" – la min. 9,00 m față de limita laterală estică de proprietate.
- Spre limita posterioară de proprietate (nord): la min. 17,00 m față de limita de proprietate pentru volumul în forma literei "L", respectiv min. 24,00 m în cazul remodelării formei clădirii existente.

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 /26.10.2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, minim 25,00%.

Parcaje:

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse spre reglementare; parcare autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

În incinta reglementată, pe teren privat, vor fi amenajate min. 1,5 locuri parcare/apartament cu destinație de locuire, suplimentate cu 2 parcaje pentru spațiile comerciale/servicii care vor fi amenajate la parterul clădirii.

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.

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.

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre strada Episcopiei, uzitând accesul existent de tip poartă uscată.

Parcelarea:

Nu este permisă parcelarea ulterioară a terenului.

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 mixte predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona mixtă, 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 mixte, 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. 143 din 13.02.2023, 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	Organe centrale/teritoriale interesate	Număr și dată aviz	Valabilitate aviz
1	Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor Agenția pentru Protecția Mediului Arad	11831/ 24.07.2024	-
2	Ministerul Afacerilor Interne I.S.U. „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	322761/ 12.07.2023	-
3	Ministerul Afacerilor Interne I.S.U. „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	322760/ 12.07.2023	-
4	Ministerul Afacerilor Interne I.P.J. Arad – Serviciul Rutier	161286/ 21.06.2024	21.06.2025
5	Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației - O.C.P.I. Arad (P.V. de Recepție)	1660/ 15.06.2023	-
6	Ministerul Sănătății Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	356/ 29.06.2023	-
7	Ministerul Culturii Direcția Județeană pentru Cultură	211/U/ 11.09.2024	-
8	Consiliul Județean Arad	16 24.10.2024	13.02.2025
9	Municipiul Arad - Comisia de eliberare autorizației de acces la drumul public	62637/Z1/ 24.08.2023	-
10	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	29411/ 07.12.2024	07.12.2025
11	Serviciul de Telecomunicații Speciale București	18349/ 03.07.2023	13.02.2025
12	Centrala Electrică de Termoficare Hidrocarburi S.A.	2057/ 11.06.2024	11.06.2025
13	Compania de Apă Arad S.A.	10651/ 20.06.2023	-
14	Rețele Electrice Banat S.A.	17546679/ 09.06.2023	13.02.2025
15	Delgaz Grid S.A.	214671389/ 10.06.2024	10.06.2025
16	Orange Romania Communications S.A.	AFO 573648/14391/ 13263/01.10.2024	01.10.2025

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 07.11.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 60 /16.12.2024, favorabil.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că documentația de urbanism întrunește condițiile necesare pentru a fi promovată spre analizare, dezbatere și decizie și poate fi aprobată în ședința Consiliului Local.

Arhitect Șef
Arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef Serviciu	Arh. Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	Arh. Virgil Toma		09.12.2024

VIZA JURIDICĂ
Liliana Pașcalău