

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Ansamblu locuințe colective și spații comerciale/
prestări servicii cu amenajările aferente”,
Intravilan, Municipiul Arad, b-dul General Dragalina, nr. 11,
respectiv strada Dacilor, nr. 6
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 347982, 347983 – Arad,
Proprietar/Dezvoltator: PROMOȚII ȘI CONSTRUCȚII MOȚ S.R.L.
Proiectant general: TARA PLAN S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: PROMOȚII ȘI CONSTRUCȚII MOȚ S.R.L.;

- Proiectant general: TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Andreea-Elena TUȚU, pr. nr. 334/2024

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, și este identificată prin C.F. nr. 347982 – Arad, respectiv C.F. nr. 347983 – Arad.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 347982 – Arad, respectiv C.F. nr. 347983 – Arad, și constituie proprietatea privată a PROMOȚII ȘI CONSTRUCȚII MOȚ S.R.L., măsurând o suprafață totală de 1.669,00 mp.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „Ansamblu locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii cu amenajările aferente”, Mun. Arad, intravilan, b-dul General Dragalina, nr. 11, respectiv, strada Dacilor, nr. 6, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 347982 – Arad, respectiv C.F. nr. 347983 – Arad, se propune reglementarea unei zone de locuințe colective, spații comerciale și servicii, măsurând o suprafață totală de 1.669,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F.-urile nr. 344348 – Arad, respectiv nr. 307185 – Arad și nr. 302371 – Arad;
- **la vest:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F.-urile nr. 304191 – Arad, respectiv nr. 304189 – Arad și nr. 304187 - Arad;
- **la est:** Strada Dacilor, identificată prin C.F. nr. 355514 - Arad;
- **la sud:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F.-urile nr. 302265 – Arad, respectiv nr. 314042 – Arad și nr. 350922 - Arad.

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone de locuințe colective, spații comerciale și servicii.

- **Funcțiunile dominante:**

- Locuire colectivă, comerț, servicii.

- **Utilizări admise:**

- Locuințe colective cu regim de înălțime maxim S+P+3E+1Er (corp A și B);
- Servicii la parterul corpului de clădire A- locuințe colective: comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, care nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, mic comerț, etc.);
- Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, mobilier urban, bănci, pergole, foișoare, împrejurimi;
- Amenajări și echipamente tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor servi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
- Platforme de depozitare selectivă a gunoierului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu.

- **Utilizări permise cu condiții:**

- Amplasarea clădirilor se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de avizatori și a asigurării locurilor de parcare necesare în limitele proprietății conform prevederilor prezentei documentații.
- Se admit unități de locuit la parterul imobilului (corp A) dacă sunt amplasate înspre curțile private (spre vest și/sau sud), și nu înspre str. Dacilor.
- Se admit la parterul imobilului de locuințe colective (corp A) doar funcțiunile de servicii/comerciale care îndeplinesc următoarele condiții:
 - ca acestea să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 24:00.
 - amplasarea se va face în corpul A (amplasat pe latura estică a incintei/str.Dacilor);
 - amplasarea acestora să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul parcelelor ce sunt destinate exclusiv rezidenților.
- Activitățile de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit cu următoarele condiții:
 - să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
 - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp;
 - să implice maximum 5 persoane;
 - să aibă acces public limitat (ocazional);
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - activitatea să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

- **Utilizări interzise:**

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la articolele precedente;
- Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită (OMS 119/2014, art. 5, alin. 6).

Zonificare funcțională:

- **Lc** – zonă locuințe colective cu spații de servicii/comerț la parterul imobilului A;
- **Lc - C** – accesuri carosabile și pietonale;
- **Lc – SV1** – spații verzi de incintă - amenajate peste nivelul subsolului;
- **Lc - SV2** – spații verzi de incintă amenajate la sol (tip deep green);

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 35,00%;
- C.U.T. maxim: 1,70.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+3E+1Er**, cu înălțimea maximă de 18,00 metri, respectiv cota absolută maximă de 128,8 metri (110,8 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 18,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 10749/22.05.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:**Corp A**

- Față de limita nordică: se va amplasa la min. 0 m fata de limita de proprietate, cu obligatia sa se genereze perceptia de continuitate a frontului stradal;
- Față de limita sudică: o retragere de minim 3 metri;
- Față de limita estică: pe limita de proprietate, respectiv o retragere de 3,00 metri pentru etajul retras;
- Față de limita vestică: o retragere de minim 39,50, respectiv minim 43 metri;

Corp B

- Față de limita nordică: o retragere de minim 10 metri;
- Față de limita sudică: o retragere de minim 3 metri;
- Față de limita estică: o retragere de minim 3 metri, respectiv o retragere cu minim 3 metri față de nivelurile curente;
- Față de limita vestică: o retragere de minim 5 metri;

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 alocata spatiilor verzi va respecta Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 /2022 privind asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Municipiului Arad.

Suprafata minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 25% din suprafata totală a 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.

Pentru maximul de 27 unitati individuale, in incinta vor fi amenajate 28 de locuri de parcare, astfel:

- Vor fi asigurate in interiorul incintei reglementate, la nivelul subsolului min. 1 loc de parcare/apartament, rezultand un numar de 26 locuri de parcare alocate apartamentelor propuse.
- Pentru zona de servicii, necesarul de parcaje va fi prevazut conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, dar nu mai putin de 2 locuri de parcare/spatiu servicii-birou.

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.

Se vor asigura 2 accesuri carosabile din str. Dacilor si din b-dul Gen. Ion Dragalina, cu 2 sensuri – intrare si iesire. Incinta se va accesa din str. Dacilor, prin intermediul unui racord carosabil intre carosabil si proprietate, cu o latime de max. 3,5 m si din b-dul Gen. Ion Dragalina prin intermediul accesului existent, iar apoi prin intermediul terenurilor cu CF nr. 348032 Arad si CF nr. 304191 Arad. Latimea zonei carosabile existente intre incinta propusa si B-dul Gen. Ion Dragalina

este de 5,00 ml. Se vor asigura 2 accesuri pietonale din trotuarul existent in cadrul str. Dacilor si din b-dul Gen. Ioan Dragalina.

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:

Se permite pastrarea formei si dimensiunilor parcelelor actuale, sau unificarea celor 2 parcele avand CF nr. 347982 Arad si CF nr. 347983 Arad, rezultand o parcela noua in suprafata totala de 1.669 mp.

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 de locuințe colective, spații comerciale și servicii predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona de locuințe colective, spații comerciale și servicii, 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 de locuințe colective, spații comerciale și servicii, 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. 1366 din 28.08.2023, 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 si actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	Rețele Electrice Banat S.A. - Sucursala Arad	25842065/30.01.2025	28.08.2025
2.	Compania de Apă Arad S.A.	12239/18.06.2024	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214897414/24.12.2024	24.12.2025
4.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	12355/15.07.2024	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1122203/20.01.2025	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1122202/20.01.2025	-
7.	M.A.I., Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161.599/24.12.2024	24.12.2025
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 1111/2024	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	10749/22.05.2024	22.05.2025
10.	S.C. CET S.A.	4480/20.12.2024	20.12.2025
11.	Comisia de Sistematizare a Circulației	3004/Z1/11.02.2025	-
12.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	212/29.04.2024	-
13.	S.C. C.T.P. S.A. ARAD	257/23.12.2024	28.08.2025
14.	S.T.S.	17151/16.01.2025	28.08.2025
15.	Orange România S.A.	AFO460068/18891/17528/ 24.12.2024	24.12.2025
16.	Ministerul Culturii	11/U/15.01.2025	-
17.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	3008/Z1/20.01.2025	-
18.	Consiliul Județean Arad	08/30.04.2025	28.08.2025
19.	Acord ipotecar	1326/26.03.2024	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 13.05.2025, s-a emis Avizul Tehnic nr. 21 / 23.06.2025 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	Semnatura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbătei		.06.2025
Elaborat	Consilier	Căpriceană Gabriel		.06.2025

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău