

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
DIRECŢIA CONSTRUCŢII ŞI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 88402 /A5/ 21.10.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentaţiei de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi

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

„Construire zonă locuinţe colective şi servicii”,

Municipiul Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 363378 – Arad;

363379 – Arad; 324686 – Arad; 324659 – Arad; 320556 – Arad; 320555 - Arad

Proprietari/Dezvoltatori: SOCIETATEA ATHENA APARTMENTS S.R.L.; S.C. FREE STYLER

S.R.L., FILIP ANA, FILIP LEON, GRIDJAC CRISTINA şi GRIDJAC GHEORGHE

Proiectant general: ARAM PLAN PROIECT

- Proprietari/Dezvoltatori: SOCIETATEA ATHENA APARTMENTS S.R.L., S.C. FREE STYLER S.R.L., FILIP ANA, FILIP LEON, GRIDJAC CRISTINA şi GRIDJAC GHEORGHE;

- Proiectant general: ARAM PLAN PROIECT, specialist cu drept de semnătură RUR, arh. NAGY-VIZITIU Alexandru, pr. nr. 10/2022

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, C.F.-urile nr. 363378 – Arad; 363379 – Arad; 324686 – Arad; 324659 – Arad; 320556 – Arad; 320555 - Arad.

Situaţia juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncţionalizare sunt identificate prin C.F.-urile nr. 363378 – Arad; 363379 – Arad; 324686 – Arad; 324659 – Arad; 320556 – Arad; 320555 - Arad şi constituie proprietatea privată a S.C. FREE STYLER S.R.L. (C.F. nr. 363378 – Arad), FILIP ANA, FILIP LEON (C.F. nr. 320555 – Arad, 320556 – Arad, 324659 – Arad), FILIP CRISTINA (C.F. nr. 324686 – Arad) şi GRIDJAC CRISTINA, GRIDJAC GHEORGHE, respectiv FILIP ANA, FILIP LEON (C.F. nr. 363379 – Arad), măsurând o suprafaţă totală de 173.515, 00 mp.

Situaţia existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent „Construire zonă locuinţe colective şi servicii”, Mun. Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 363378 – Arad; 363379 – Arad; 324686 – Arad; 324659 – Arad; 320556 – Arad; 320555 - Arad, se propune reglementarea unei zone rezidenţiale cu locuinţe colective şi servicii, măsurând o suprafaţă totală de 173.515, 00 mp.

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord** : Teren agricol proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 360144 - Arad;
- **la vest** : Strada Câmpul Liniştii, identificată prin C.F. nr. 355908 - Arad;
- **la est** : Teren agricol proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 322221 – Arad;
- **la sud** : Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 356813 - Arad.

Funcţiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea şi rezolvarea problemelor funcţionale, tehnice şi estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone rezidenţiale cu locuinţe colective şi servicii.

- **Funcțiune dominantă:**

- Locuire colectivă și funcțiuni complementare, respectiv servicii și comerț.

- **Funcțiuni complementare:**

- Magazine, garaje, mici ateliere sau birouri, circulație pietonală și rutieră, a cicliștilor, parcuri și garaje publice subterane, spații verzi și de protecție, mobilier urban și echipare edilitară.

- **Funcțiuni permise:**

- **Z1 – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**

- Construcții noi pentru funcțiuni de locuințe colective și funcțiuni complementare: mici ateliere, birouri sau alte funcțiuni complementare locuințelor colective.
- Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- Amenajarea incintei cu circulații carosabile, amenajări aferente locuințelor, platforme, parcuri, alei pietonale, spații verzi și plantate, locuri de joacă, spații pentru recreere;
- Iluminat arhitectural;
- Signalistică și mijloace de publicitate iluminate și neiluminate (spre exemplu: totemuri, firme pe fatada, bannere, etc);
- Racorduri pentru acces carosabil din strada Câmpul Liniștii

- **Z2 – ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**

- Construcții noi pentru spații comerciale cu compartimente specifice (expunere și vânzare), birouri, administrație, instituții financiar bancare, magazine alimentare, magazine comerciale, restaurante, construcții cu caracter sportiv și de agrement, săli multifuncționale, grădinițe, școli, farmacii, construcții cu caracter medical, spații tehnice, posturi trafa, camin și alte anexe edilitare, spații sociale, funcțiuni de locuințe colective și funcțiuni complementare sau alte funcțiuni complementare zonei mixte.
- Construcții de anexe tehnice, curte de servicii
- Construcții de cabine-poartă de control, copertine
- Construcții tehnico edilitare;
- Împrejmuiri
- Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- Amenajarea incintei cu circulații carosabile, platforme, parcuri, alei pietonale și spații verzi și plantate;
- Iluminat arhitectural;
- Signalistică și mijloace de publicitate iluminate și neiluminate (spre exemplu: totemuri, firme pe fatada, bannere, etc);
- Racorduri pentru acces carosabil din str. Câmpul Liniștii

- **Z3 – SERVICII ȘI COMERȚ:**

- Construcții noi pentru spații comerciale cu compartimente specifice (expunere și vânzare), sedii de birouri, administrație, instituții de învățământ, instituții financiar bancare, magazine alimentare, supermagazin, restaurante, construcții cu caracter sportiv și de agrement, săli multifuncționale, grădinițe, școli, farmacii, construcții cu caracter medical, spații tehnice, spații sociale sau alte funcțiuni complementare zonei de servicii.
- Construcții de anexe tehnice, curte de servicii
- Construcții de cabine-poartă de control, copertine
- Construcții tehnico edilitare;
- Împrejmuiri
- Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
- Amenajarea incintei cu circulații carosabile, platforme, parcuri, alei pietonale și spații verzi și plantate;

- Iluminat arhitectural;
 - Signalistică și mijloace de publicitate iluminate și neiluminate (spre exemplu: totemuri, firme pe fatada, bannere, etc);
 - Racorduri pentru acces carosabil din str. Câmpul Liniștii
- **Utilizări interzise:**
 - **Z1 – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**
 - Schimbarea destinațiilor spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație(holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scarilor, etc)
 - Industrie poluantă;
 - Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice și depozite de deseuri;
 - Stații de betoane;
 - Funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice;
 - Construcții pentru creșterea animalelor(anexe pentru creșterea suinelor, bovinelor,cabalinelor, ferme agro-zootehnice, abatoare, etc);
 - Depozite de deșeuri;
 - Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
 - Sau alte funcțiuni incompatibile cu funcțiunile admise.
 - **Z2 – ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**
 - Schimbarea destinațiilor spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație(holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scarilor, etc)
 - Industrie poluantă;
 - Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice și depozite de deseuri;
 - Stații de betoane;
 - Funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice;
 - Construcții pentru creșterea animalelor(anexe pentru creșterea suinelor, bovinelor,cabalinelor, ferme agro-zootehnice, abatoare, etc);
 - Depozite de deșeuri;
 - Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
 - Sau alte funcțiuni incompatibile cu funcțiunile admise.
 - **Z3 – SERVICII ȘI COMERT:**
 - Locuințe unifamiliale și colective;
 - Schimbarea destinațiilor spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație(holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scarilor, etc);
 - Industrie poluantă;
 - Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice și depozite de deseuri;
 - Stații de betoane;
 - Funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice
 - Construcții pentru creșterea animalelor(anexe pentru creșterea suinelor, bovinelor,cabalinelor, ferme agro-zootehnice, abatoare, etc)
 - Depozite de deșeuri
 - Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat
 - Sau alte funcțiuni incompatibile cu funcțiunile admise

- **Interdicții definitive:**

- Este interzisă desfășurarea activitatilor industriale sau altor tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare), construcții pentru creșterea animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare.
- Se interzice depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- Este interzisă amplasarea de platforme de pre colectare a deșeurilor urbane.

Zonificare funcțională:

- **Z1** – locuințe colective și funcțiuni complementare;
 - Subzonele:
 - SBZ 1 Nord
 - SBZ 2 Sud
- **Z2** – zonă mixtă: locuințe colective cu parter comercial și funcțiuni complementare;
 - Subzonele:
 - SBZ 1 Nord
 - SBZ 2 Sud
- **Z3** – servicii și comerț;
 - Subzonele:
 - SBZ 1 Stânga
 - SBZ 2 Dreapta

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- **Z1 – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**
 - P.O.T. maxim: 20%;
 - C.U.T. maxim: 2,0.
- **Z2 - ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**
 - P.O.T. maxim: 50%;
 - C.U.T. maxim: 3,95.
- **Z3 – SERVICII ȘI COMERȚ:**
 - P.O.T. maxim: 70%;
 - C.U.T. maxim: 3,0.

Regimul de înălțime maxim propus:

- **Z1 – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**
Regimul de înălțime maxim propus este **S/D+P+6E+2Er/M**, cu înălțimea maximă de 30,00 m.
- **Z2 - ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**
Regimul de înălțime maxim propus este **S/D+P+4E+Er/M**, cu înălțimea maximă de 22,00 m.
- **Z3 – SERVICII ȘI COMERȚ:**
Regimul de înălțime maxim propus este **S/D+P+2E**, cu înălțimea maximă de 12,00 m.

Înălțimile maxime aprobate respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 19595/19.07.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- **Z1 – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**
 - Minim 0,50 metri de la fronturile stradale;
 - Minim 0,50 metri față de limita din spate a parcelei sau ½ din înălțimea maximă a construcției.

- **Z2 - ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**
 - Minim 0,50 metri de la fronturile stradale;
 - Minim 0,50 metri față de limita din spate a parcelei sau ½ din înălțimea maximă a construcției.

- **Z3 – SERVICII ȘI COMERȚ:**
 - Minim 0,50 metri de la fronturile stradale;
 - Minim 0,50 metri față de limita din spate a parcelei sau ½ din înălțimea maximă a construcției.

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.

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 toate categoriile de construcții vor fi prevăzute spații de parcare și garare sau platforme, în interiorul parcelei, în funcție de capacitatea construcției și de numărul de utilizatori, conform HG 525/1996, după cum urmează:

- Un loc de parcare la 200,00mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de până la 400,00mp
- Un loc de parcare la 100,00 mp suprafața desfășurată a construcției pentru unități de 400,00-600,00mp
- Un loc de parcare la 50,00mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600,00 – 2.000,00 mp
- Un loc de parcare la 40,00mp suprafața desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000mp.
- Pentru restaurante va fi prevăzut câte un loc de parcare la 5–10 locuri la masă.
- La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților.
- Pentru construcții administrative vor fi prevăzute câte un loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Pentru zona de locuințe colective se vor asigura un minim de 1,5 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă.

Pentru fiecare dintre cele trei zone propuse, se estimează un număr minim de locuri de parcare, după cum urmează:

- **Z1 – LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**
 - Minim 3024 de locuri de parcare.
- **Z2 - ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE:**
 - Minim 486 de locuri de parcare.
- **Z3 – SERVICII ȘI COMERT:**
 - Minim 322 de locuri de parcare.

Circulații și accese:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Deservirea rutieră a incintei propuse pentru reglementare, va fi asigurată prin trei accese rutiere, un acces rutier principal în sudul parcelei studiate, din Str. Câmpul Liniștii, cu alte două accese secundare, pe axul central al parcelei și la nordul acesteia, în apropierea zonei Z2.

Pentru accesul principal nou propus din str. Câmpul Liniștii se va amenaja o intersecție de tip sens giratoriu între drumul de acces și str. Câmpul Liniștii, prin racordarea drumului de acces direct la marginea carosabilului existent cu ajutorul unor curbe tip arc de cerc cu raze $R=9,00$ m și $R=30,00$ m.

Pana la amenajarea accesului prin intersecția cu sens girator, accesul va putea fi asigurat și prin amenajarea unei intersecții în "T".

Va fi interzisă staționarea autovehiculelor pe carosabilul drumurilor publice în zona acceselor rutiere propuse, precum și pe carosabilul drumurilor de incintă și al drumului colector.

Drumul de acces propus pentru circulația rutieră în incinta obiectivului studiat, va avea două benzi de circulație cu o lățime a părții carosabile de 7,00 m.

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, 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 cheltuielile 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.

Pentru zona de locuire colectivă Z1 viitoarea soluție de parcelare propusă este divizată pe cele 2 subzone: Sbz 1 Nord și Sbz 2 Sud. Pentru Sbz 1 Nord se propun minim 4 lotizări care să cuprindă mai multe tronsoane sau blocuri înșiruite sau maxim 15 lotizări care conțin parcelări distincte pentru fiecare bloc în parte, drumuri de incintă, spații verzi și zone tehnologice.

Pentru Sbz 1 Sud se propun minim 8 lotizări care să cuprindă mai multe tronsoane sau blocuri înșiruite sau maxim 25 lotizări care conțin parcelări distincte pentru fiecare bloc în parte, drumuri de incintă, spații verzi și zone tehnologice.

Autorizarea executării parcelărilor, în baza regulamentului local de urbanism, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ toate prevederile regulamentului local de urbanism și condițiile minimale prevăzute în Regulamentul General 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.

Proprietarii/dezvoltatorii zonei rezidențiale cu locuințe colective și servicii predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilelor din zona rezidențială cu locuințe colective 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 rezidențiale cu locuințe colective 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 Certificatelor de Urbanism nr. 619 din 29.03.2022 și nr. 645 din 24.04.2024, 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	11794344/13.10.2022	29.03.2024
2.	Compania de Apă Arad S.A.	17932/28.09.2022	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214619879/30.04.2024	30.04.2025
4.	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	14820/19.09.2023	-
5.	Penitenciarul Arad	37813/05.04.2023	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	323312/11.10.2023	-
7.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	323316/23.10.2023	-
8.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	134237/29.05.2023	29.05.2024
9.	O.C.P.I. Arad	P.V. 1888/2023	-
10.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	19595/19.07.2024	19.07.2025
11.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	73171/Z1/03.11.2022	-
12.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	295/13.06.2023	-
13.	Transgaz	45898/31.05.2024	31.05.2025
14.	Direcția pentru Agricultură Județeană Arad	29185/07.09.2022	-
15.	Agencia Națională de Îmbunătățiri Funciare	203/27.09.2024	27.09.2026

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 20.02.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 47 / 14.10.2024 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

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbăței		18.10.2024
Elaborat	Consilier	Gabriel Căpriceană		18.10.2024

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău