

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și

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

"CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU LOCUINȚE COLECTIVE, SPAȚII ȘI SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE CU AMENAJĂRI SPORTIVE",

amplasament **intravilanul Municipiului Arad, Str. Nouă, Nr. 3-5, Județul Arad,**

pe parcela identificată prin **C.F. nr. 362682 – Arad,**

Proprietar: S.C. IDEAL THRUST RESIDENCE S.R.L.

Dezvoltator: S.C. THRUST HOLZHAUSE S.R.L.

Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

- Proprietar: S.C. IDEAL THRUST RESIDENCE S.R.L.

- Dezvoltator: S.C. THRUST HOLZHAUSE S.R.L.;

- Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CRAINIC Paul Dorin, pr. nr. 54/2024.

Încadrarea în localitate

Parcela propusă spre reglementare este situată în partea de vest a U.A.T. Municipiul Arad, în intravilan, conform C.F. nr. 362682 – Arad, cu accesul din Strada Nouă.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este proprietate privată identificată prin:

-C.F. nr. 362682 – Arad – curți construcții în intravilan, S = 15.496,00 mp, proprietar S.C. IDEAL THRUST RESIDENCE S.R.L.

Situația existentă

În conformitate cu PUG și RLU aprobat cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/2023, parcela se află în UTR 24 – ISco24B – subzonă construcții comerciale.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent **"CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU LOCUINȚE COLECTIVE, SPAȚII ȘI SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE CU AMENAJĂRI SPORTIVE"**, amplasament **intravilanul Municipiului Arad, Str. Nouă, Nr. 3-5, Județul Arad**, pe parcela identificată prin **C.F. nr. 362682 – Arad**, se propune reglementarea unei zone rezidențiale, servicii, comerț, măsurând o suprafață totală de 15.496 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la Nord – proprietate domeniul public (C.F. nr. 366567 – Arad), strada Bogdan Voievod (C.F. nr. 355915 – Arad), clădiri rezidențiale, identificate prin Nr. Topo 3358/1/6, C.F. nr. 310173, 313171, 319925, 317039, 315752 – Arad, respectiv str. Bogdan Voievod, nr. 94;
- la Vest – teren viran pe care se va realiza conexiunea rutieră propusă dintre Calea Aurel Vlaicu și strada Ion Câmpineanu;
- la Est - strada Nouă (C.F. nr. 355920 – Arad), drum pietruit și clădiri rezidențiale, identificate prin C.F. nr. 332197, 352734, 352735 – Arad, teren agricol (C.F. nr. 363765 – Arad), PUZ aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 446/2024 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție: „Locuințe individuale”, Municipiul Arad, intravilan, Strada Nouă, numerele 10; 10/A; 12; 12/A, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 363420 – Arad; nr.

363419 – Arad; nr. 363424 – Arad; nr. 363423 – Arad, Proprietari: BORDIANU CORNELIU și BORDIANU DORU, Proiectant general: S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L., Dezvoltator: BORDIANU CORNELIU ÎNTREPRINDERE FAMILIALĂ;

- la Sud - o fâșie de teren viran îngustă neconstruibilă și Calea Aurel Vlaicu.

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 rezidențiale, servicii, comerț.

Unitățile principale au destinația - unități locuire colectivă, servicii, comerț.

SUBZONE:

Z1 – zona pentru LOCUINȚE COLECTIVE în regim de înălțime P+3E de tip LCM (subzonă pentru locuințe colective cu regim mediu de înălțime).

Z2 - zona pentru SPAȚII ȘI SERVICII CU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI AMENAJĂRI SPORTIVE de tip LCI (subzonă pentru locuințe colective cu regim mare de înălțime cu peste 5 nivele supaterane).

SUBUNITĂȚI:

ZONA FUNCȚIONALĂ: UNITATEA PRINCIPALĂ ZONĂ REZIDENTIALĂ, SERVICII, COMERȚ.

SUBZONE :

Z1 - SUBZONĂ LOCUIRE COLECTIVĂ în regim de înălțime P+3E de tip LCM (subzonă pentru locuințe colective cu regim mediu de înălțime).

Z2 - SUBZONĂ SPAȚII ȘI SERVICII CU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI AMENAJĂRI SPORTIVE de tip LCI (subzonă pentru locuințe colective cu regim mare de înălțime cu peste 5 nivele supaterane).

SUBUNITĂȚI:

Lc - LOCUINȚE COLECTIVE

ISco - SERVICII ȘI COMERȚ

Cc - CAROSABIL

P - ZONĂ AMENAJARE PARCARE

SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE

TE - CULOAR TEHNICO - EDILITAR

Pg - PLATFORMĂ GOSPODAREASCĂ

Funcțiuni dominante propuse: locuire colectivă, servicii, comerț

Funcțiuni complementare, utilizări permise:

- Funcțiuni complementare locuirii
- Dotări tehnico-edilitare
- Sistematizarea verticală a terenului.
- Drumuri, parcaje, alei pietonale.
- Amenajare zone verzi

Utilizări permise cu condiții:

- Birouri, dispensare, creșe, sport-întreținere, farmacie, magazin alimentar, saloane înfrumusețare

Utilizări interzise:

- Construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă

Interdicții temporare:

- Nu este cazul

Indicatori urbanistici maximi propuși:

Zona Z1 și Zona Z2:

- P.O.T. maxim: 35, 00%;
- C.U.T. maxim: 1,60.

Regimul de înălțime maxim propus:

Zona Z1:

- P+3E spre Strada Bogdan Voievod, H max = 13,40 m;

Zona Z2:

- D+P+5E+Er spre Calea Aurel Vlaicu, H max = 24,60 m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 1327/17.03.2025, care prevede înălțimea maximă a obiectivului de 24,60 m, respectiv cota absolută maximă de 131,45 m (106,85 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +24,60 m înălțimea maximă a construcției).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

-Pentru zona Z1 (locuințe colective, 4.950 mp), zona edificabilă respectă o retragere minimă de 10 m față de drumurile de incintă dispuse pe laturile NV–SV, NV–NE și NE–SE, fiecare latură având acces către câte o clădire. Față de limitele exterioare ale terenului PUZ, zona edificabilă este retrasă la 22,88 m spre prelungirea străzii Ion Câmpineanu (NV), 26,85 m spre strada Bogdan Voievod (N) și 26,37 m spre strada Nouă (NE). Cele trei clădiri din Z1 sunt dispuse astfel încât distanța dintre prima și a doua este de minim 16,05 m, iar între a doua și a treia de minim 14,56 m, aceste valori depășind înălțimea maximă a clădirilor. Spațiul de 11,50 m de pe laturile principale este destinat parcarilor (5,00 m) și circulației interne (6,00 m).

-Pentru zona Z2 (funcțiuni mixte – servicii și comerț, 6.860 mp), zona edificabilă are retrageri de 10,45 m față de drumurile de incintă dinspre SV–SE, 2,50 m spre NV, 2,50 m spre NE și 1,20 m spre sud, unde este prevăzut drumul cu sens unic. Distanța dintre zona edificabilă și frontul la Calea Aurel Vlaicu este de 28,66 m. Cele două corpuri de clădire din Z2 sunt alipite doar la demisol (nivel destinat parcarii), fiind separate la parter și etajele superioare printr-o distanță de 16,05 m. Pe latura comună dintre Z1 și Z2, distanța minimă între clădiri este de 5,25 m, iar pe fațadele orientate spre Z1 nu se vor amplasa ferestre.

Retragerile și distanțele stabilite asigură organizarea eficientă a circulațiilor, parcarilor și zonelor verzi, precum și respectarea normelor privind însorirea și siguranța. În cazul în care distanțele dintre construcții ar fi egale sau mai mici decât înălțimea celei mai înalte clădiri, se va întocmi un studiu de însorire.

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, cât și Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 6.

Vor fi prevăzute spații verzi de minim 25% din suprafața incintei pentru locuințe colective și minim 15% pentru servicii și comerț.

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, respectiv a Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187/28.03.2024.

Se propune un număr total de 235 de locuri de parcare supraterane pe toată incinta și 100 de locuri de parcare în subteranul clădirilor propuse.

Circulații și accesuri:

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 în incintă se va realiza din două străzi, una este Strada Nouă, o stradă existentă de unde se va realiza un racord cu străzile de incintă. Străzile din incintă care vor fi racordate la Strada Nouă vor fi cu dublu sens și cu o lățime de 6,00 m.

A doua stradă de unde se va accesa incinta este prelungirea Străzii Ion Câmpineanu ce va face legătura între Calea Aurel Vlaicu (artera principală de circulație) și strada Ion Câmpineanu actuală. Pe această prelungire se va realiza un racord, iar străzile din incintă vor fi tot cu sens dublu de circulație și cu o lățime de 6,00 m.

Se propune realizarea unei prelungiri a Străzii Ion Câmpineanu, prelungire ce va fi adiacentă terenului propus pentru dezvoltare, astfel pe 3 laturi terenul va avea străzi, iar pe a 4-a latură între linia de tramvai și lot există o parcelă neconstruibilă. În dreptul parcelei pe latura de Sud există o stație de tramvai, astfel lotul va fi deservit de acest mijloc de transport în comun existent și va fi legat de restul orașului.

Pe toate cele 4 laturi ale terenului se propune un inel de străzi, pe 3 laturi străzi cu sens dublu, iar pe latura a 4-a spre Calea Aurel Vlaicu se propune o stradă cu sens unic, cu lățimea de 3,50 m. Acest inel de circulație perimetrală pe incintă va deservi toate unitățile locative. Totodată, în mijlocul inelului se poate realiza un spațiu verde conservat fără permiterea accesului auto.

Accesul auto în parcări se va realiza direct din drumul perimetral propus.

Accesurile vor avea o lățime 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 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.

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 emitere 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, predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona rezidențială, 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, 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. 1090 din 11.07.2024, 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. Rețele Electrice Banat S.A.	26231612/21.05.2025	11.07.2026
2	Compania de Apă Arad S.A.	6190/14.03.2025	-
3	Delgaz Grid S.A.	214959266/11.03.2025	11.03.2026
4	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	7119/17.04.2025	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1122439/19.03.2025	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1122440/19.03.2025	-
7	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	289827/10.03.2025	10.03.2026
8	O.C.P.I. Arad	P.V. 842/2025	-
9	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	1327/17.03.2025	17.03.2026
10	A.N.I.F.	61/18.03.2025	18.03.2027
11	D.S.P. Jud. Arad	80/19.03.2025	-
12	Comisia de Sistematizarea Circulației din Mun. Arad	33069/Z1/15.04.2025	-
13	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	36607/Z1/28.04.2025	-
14	Orange Romania S.A. S.C. PROTELCO S.A.	AFO452409/22048/ 21498/04.04.2025	04.04.2026
15	S.C. CTP S.A. Arad	264/10.03.2025	11.07.2026
16	M.A.N. – Statul Major al Apărării	DT 3561/02.04.2025	
16	Declarație notarială/Încheiere de autentificare	427/07.03.2025	-
17	H.C.L.M. Arad nr. 299/28 mai 2025 privind emiterea acordului de vecinătate în vederea realizării lucrărilor pentru construire, împrejmuire și elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent: "Construire ansamblu rezidențial cu locuințe colective, spații și servicii și locuințe colective cu amenajări sportive", pe parcela identificată prin C.F. nr. 362682 – Arad, beneficiar: S.C. IDEAL THRUST RESIDENCE S.R.L.	-	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 10.06.2025, s-a emis Avizul Tehnic nr. 30/05.08.2025 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	Semnătura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		04.08.2025

VIZA JURIDICĂ
Liliana Pașcalău