

Proiect  
Nr. 135/23.02.2024

H O T Ă R Ă R E A Nr. \_\_\_\_\_  
din \_\_\_\_\_ 2024

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) pentru obiectivul de investiție: „Zonă cu funcțiuni mixte- construire locuințe colective în regim de înălțime 2S+P+6E+PH și funcțiuni complementare, realizare accese și împrejmuire, amplasare elemente publicitare și organizare de șantier” intravilanul Municipiului Arad, cartier Confecții, str. Nicolae Oncu, nr. 17 județul Arad  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 306880-Arad, proprietar/dezvoltator: S.C. Atlantic House Construct S.R.L., proiectant general: S.C. Pro Arhitectura S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 14882/22.02.2024,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 13417/22.02.2024 în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 14879/22.02.2024 a Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Văzând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 07/22.02.2024

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad, Cu respectarea art. 25 alin. (1), art. 32 alin. (1) lit. c), art. 47 și art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Conform art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Potrivit Ordinului nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului

Constatând că sunt îndeplinite procedurile prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (6) lit. c), alin. (7) lit. k), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta  
H O T Ă R Ă R E

**Art. 1** Se aprobă Planul Urbanistic Zonal, Regulamentul Local de Urbanism și Planul de acțiune aferente obiectivului de investiție: „*Zonă cu funcțiuni mixte- construire locuințe colective în regim de înălțime 2S+P+6E+PH și funcțiuni complementare, realizare accese și împrejmuire, amplasare elemente publicitare și organizare de șantier*” intravilanul Municipiului Arad, cartier Confecții, str. Nicolae Oncu, nr. 17 județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 306880-Arad, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize, inclusiv Avizul arhitectului șef și cu următoarele date generale:

1.1. Proprietar/dezvoltator: S.C. ATLANTIC HOUSE CONSTRUCT S.R.L.

1.2. Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect-urbanist Gheorghe N. SECULICI, pr.nr. 475/2020;

1.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 306880 - Arad și are categoria de folosință curți-construcții în intravilan și constituie proprietatea privată a S.C. ATLANTIC HOUSE CONSTRUCT S.R.L., măsurând o suprafață totală de 6.684 mp. Terenul a făcut anterior obiectul Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 39 din 28.02.2011 pentru aprobarea PUZ și RLU „Ansamblu rezidențial Confecții”, str. Nicolae Oncu, Nr. 17, beneficiar S.C. Imobiliare Bassano S.R.L., proiect nr. 1/2010, elaborat de S.C. Linia S.R.L. și modificat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 117/2011, în sensul modificării regimului de înălțime de la P+4E+M la P+6E+PH. Valabilitatea PUZ aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 39/28.02.2011 expiră la data de 28.02.2014, nedemarându-se nicio investiție în baza documentației de urbanism aprobate.

1.4. 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, înainte autorizării construcțiilor, dotărilor etc.

1.5. 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.

1.6. 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.

1.7. Proprietarul/dezvoltatorul ansamblului predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentele imobilelor, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială

1.8. Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice și de gaze naturale necesare funcționării noii zone, 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.

**Art. 2** Se însușește raportul informării și consultării publicului nr. 13.417/22.02.2024, conform *anexei* care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 3** Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

**Art. 4** Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiar S.C. ATLANTIC HOUSE CONSTRUCT S.R.L. și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

**Art. 5** Prezenta hotărâre se comunică prin grija Arhitectului - Șef - Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, în termen de 15 zile după aprobarea de către consiliul local, Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE, în format electronic, precum și Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente  
Red./Dact. RS/IB

Cod: PMA-S4-01

**REFERAT DE APROBARE**

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent: „Zonă cu funcțiuni mixte- construire locuințe colective în regim de înălțime 2S+P+6E+PH și funcțiuni complementare, realizare accese și împrejmuire, amplasare elemente publicitare și organizare de șantier” intravilanul Municipiului Arad, cartier Confecții, str. Nicolae Oncu, nr. 17 județul Arad pe parcela identificată prin C.F. nr. 306880-Arad  
Proprietar/dezvoltator: S.C. ATLANTIC HOUSE CONSTRUCT S.R.L.,  
Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

**Proprietari/dezvoltatori:** S.C. ATLANTIC HOUSE CONSTRUCT S.R.L.

**Proiectant general:** S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect-urbanist Gheorghe N. SECULICI, pr.nr. 475/2020;

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 83964 din 16.10.2023 și completările înregistrate cu 9397 din 05.02.2024 de către S.C. ATLANTIC HOUSE CONSTRUCT S.R.L.

- raportul de specialitate nr. 14879/22.02.2024 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;

- raportul informării și consultării publicului nr. 13417/22.02.2024 conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;

- avizul tehnic nr. 07/22.02.2024 al Arhitectului-Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1704 din 28.10.2020 se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

**Situația existentă:**

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 306880- Arad și are categoria de folosință curți-construcții în intravilan și constituie proprietatea privată a S.C. ATLANTIC HOUSE CONSTRUCT S.R.L., măsurând o suprafață totală de de 6.684 mp.

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal, cu următoarele reglementări urbanistice:

- realizarea documentației de urbanism și amenajarea teritoriului „Zonă cu funcțiuni mixte- construire locuințe colective în regim de înălțime 2S+P+6E+PH și funcțiuni complementare, realizare accese și împrejmuire, amplasare elemente publicitare și organizare de șantier” pe parcela identificată prin C.F. nr. 306880-Arad.

### **Schimbări preconizate și rezultate așteptate**

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcela identificată prin C.F. nr. 306880- Arad, în vederea edificării unei subzone funcționale mixte de locuințe colective și prestări servicii, comerț, sedii administrative și amenajări aferente.

### **Principalii indici urbanistici sunt:**

LOT1 – curți construcții – zonă funcțiuni mixte: locuire colectivă, prestări servicii, comerț, sedii administrative și amenajări aferente;

- P.O.T. maxim admis: 70%;
- C.U.T. maxim admis: 2,80:

Nu se admite realizarea de construcții în LOT 2, cu excepția echipării edilitare.

Atingerea cumulativă a indicatorilor urbanistici maximi (atât P.O.T. cât și C.U.T.) se va face doar cu condiția realizării celor două subsoluri (2S) propuse.

### **Regimul maxim de înălțime:**

Regimul de înălțime maxim propus este 2S+P+6E+PH cu înălțimea maximă a obiectivului de 28,00 m, respectiv cota absolută maximă de 134,85 m (106,85 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 28,00 m înălțimea maximă a construcției). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 20264/27.09.2023.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „Zonă cu funcțiuni mixte- construire locuințe colective în regim de înălțime 2S+P+6E+PH și funcțiuni complementare, realizare accese și împrejmuire, amplasare elemente publicitare și organizare de șantier”, Municipiul Arad, cartier Confecției, str. Nicolae Oncu, nr. 17, județul Arad pe parcela identificată prin C.F. nr. 306880-Arad îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al municipiului Arad.

**p. PRIMAR**  
**Calin Bibart**  
**VICE PRIMAR**  
**Lazăr Faur**

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD  
ARHITECT-ŞEF  
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ  
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE  
Nr. 14879/22.02.2024

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Zonă cu funcțiuni mixte- construire locuințe colective în regim de înălțime 2S+P+6E+PH  
și funcțiuni complementare, realizare accese și împrejmuire,  
amplasare elemente publicitare și organizare de șantier”  
intravilanul Municipiului Arad, cartier Confecții, str. Nicolae Oncu, nr. 17 județul Arad  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 306880-Arad  
Proprietar/dezvoltator: S.C. ATLANTIC HOUSE CONSTRUCT S.R.L.,  
Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

- Proprietar/dezvoltator: S.C. ATLANTIC HOUSE CONSTRUCT S.R.L.
- Proiectant general S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect-urbanist Gheorghe N. SECULICI, pr.nr. 475/2020;

#### **Încadrarea în localitate**

Imobilul - terenul este situat în partea vestică a intravilanului Municipiului Arad în cartierul Confecții, în proximitatea străzii Nicolae Oncu.

#### **Situația juridică a terenului**

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 306880- Arad și are categoria de folosință curți-construcții în intravilan și constituie proprietatea privată a S.C. ATLANTIC HOUSE CONSTRUCT S.R.L., măsurând o suprafață totală de de 6.684 mp.

Terenul a făcut anterior obiectul HCLM. Arad nr. 39 din 28.02.2011 pentru aprobarea PUZ și RLU „Ansamblu rezidențial Confecții”, str. Nicolae Oncu, Nr. 17, beneficiar S.C. Imobiliare Bassano S.R.L., proiect nr. 1/2010, elaborat de S.C. Linia S.R.L. și modificat prin HCLM. Arad nr. 117/ 11.05.2011, în sensul modificării regimului de înălțime de la P+4E+M la P+6E+PH. Valabilitatea PUZ aprobat prin HCLM. Arad nr. 39/28.02.2011 expirând la data de 28.02.2014 nedemarându-se nici o investiție în baza documentației de urbanism aprobate.

#### **Situația existentă**

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcela identificată prin C.F. nr. 306880- Arad, în vederea edificării unei subzone funcționale mixte de locuințe colective și prestări servicii, comerț, sedii administrative și amenajări aferente.

#### **Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:**

- la nord:** teren proprietate publică, strada Nicolae Oncu, identificat prin C.F. nr. 358697-  
Arad
- la vest:** terenuri proprietăți private;
- la est:** terenuri proprietăți publice/private cu locuințe colective cu regim de înălțime P+4E;
- la sud:** teren cu locuințe colective cu regim de înălțime P+4E și teren proprietate publică  
strada Streiului;

### **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 edificare a unei subzone funcționale mixte de locuințe colective și prestări servicii, comerț, sedii administrative și amenajări aferente cu regim de înălțime maxim 2S+P+6E+PH.

Scopul documentației de urbanism PUZ este de stabilire a regulilor urbanistice privind dezvoltarea zonei stabilite ca reglementare prin Avizul de Oportunitate nr. 35 din 30.12.2020, de definire a suprafețelor edificabile la nivelul întregii zone de reglementare, în conformitate cu prevederile PUG aprobat prin HCLM Arad 588/2023. De asemenea prin documentație se stabilesc și detalierea modului de construire, a înălțimii maxime admise, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament, distanțe față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, rezolvarea spațiilor pentru parcare, a utilităților necesare, acceselor pietonale, carosabile, acceselor pentru utilajele de stingere a incendiilor și colectarea deșeurilor menajere cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate.

Propunerile prezentei documentații de urbanism se încadrează în reglementările funcționale și tehnice de principii cuprinse în HCLM Arad 669/2023 privind aprobarea soluției preliminare a Planului Urbanistic General al Municipiului Arad.

- **Funcțiunea principală:**
  - funcțiunea dominantă: locuințe colective (Lc) : (unități locative cu 1, 2, 3 sau 4 camere, care pot integra funcțiuni de tip So-Ho – small office, home office);
- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**
  - prestări servicii, comerț, sedii administrative (comerț cu amănuntul, servicii financiar – bancare, cabinete medicale, clinici individuale, policlinici și farmacii, unități de învățământ, servicii cosmetică și înfrumusețare);
  - platforme carosabile/parcaje, staționări auto și drumuri;
  - zone pietonale;
  - amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească;
  - zone verzi amenajate cu rol decorativ, recreere și de protecție;
- **Utilizări admise cu condiții:**
  - construcții având funcțiunile prezentate în partea scrisă a documentației de urbanism anexate, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin aceasta documentație, pentru zona Z1, unitatea funcțională LOT1.
  - Toate tipurile de obiective propuse prin RLU cu condiția asigurării zonelor verzi necesare (total suprafață teren reglementat) în conformitate cu HCLM Arad 572/2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.



• **Utilizări interzise:**

- se vor respecta restricțiile de contruire în proximitatea rețelelor edilitare, conform specificațiilor emise de instituțiile publice prin intermediul avizelor;
- servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
- activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
- funcționii de depozitare deșeuri;
- funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
- sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014.
- alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU.

**Zonificare funcțională:**

**LOT1 – curți construcții – zonă funcțiuni mixte: locuire colectivă, prestări servicii, comerț, sedii administrative și amenajări aferente;**

**LOT2 – drum – prelungirea străzii Rodnei (stradă perpendiculară pe strada Nicolae Oncu și strada Streiului)**

- **Lc - Locuințe colective**
- **SCo - Servicii și comerț**
- **Sp - Spații verzi plantate (inclusiv măsuri compensatorii)**
- **C - Căi de comunicație**
- **P - Parcări**
- **Ted - Spații tehnico-edilitare**

**Indicatori urbanistici maximi propuși:**

LOT1 – curți construcții – zonă funcțiuni mixte: locuire colectivă, prestări servicii, comerț, sedii administrative și amenajări aferente;

- P.O.T. maxim admis: 70%;
- C.U.T. maxim admis: 2,80:

Nu se admite realizarea de construcții în LOT 2, cu excepția echipării edilitare.

Atingerea cumulativă a indicatorilor urbanistici maximi (atât P.O.T. cât și C.U.T.) se va face doar cu condiția realizării celor două subsoluri (2S) propuse.

**Regimul de înălțime maxim propus:**

Regimul de înălțime maxim propus este 2S+P+6E+PH cu înălțimea maximă a obiectivului de 28,00 m, respectiv cota absolută maximă de 134,85 m (106,85 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 28,00 m înălțimea maximă a construcției). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 20264/27.09.2023.

**Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Retragerile minime obligatorii ale perimetrului constructibil ale construcțiilor din cadrul parcelei este stabilit în conformitate cu planșa U03 *Reglementări urbanistice* împreună cu amenajări de platforme carosabile, parcaje, zone verzi dar și cu amenajări peisagere de aliniament.

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

Conform planșei anexă – „U03 *Reglementări urbanistice*”.

• **Amplasare față de limitele de proprietate:**

- **Față de limita de proprietate Nordică**, de la strada Nicolae Oncu, respectiv de pe care se realizează accesul principal în incinta studiată, se propune o retragere minimă conformă cu prevederile HGR 525/1996 și ale Codului Civil, dar nu mai mică de 2.20 m;

- **Fata de limita de proprietate Sudică**, se propune o retragere minimă conformă cu prevederile HGR 525/1996 și ale Codului Civil, dar nu mai mică de 2.20 m;

- **Față de limita de proprietate Estică**- prelungirea străzii Rodnei, respectiv de pe care se realizează accesul secundar intrare înspre incintă, se propune un regim de aliniere la 2.00m de la limita de proprietate la stradă, și cu respectarea retragerilor nivelurilor superioare, conform cu prevederile HGR 525/1996, după caz;

- **Fata de limita de proprietate Vestică**, se propune o retragere minimă conformă cu prevederile HGR 525/1996 și ale Codului Civil, dar nu mai mică de 7.00 m;

În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât jumătate din înălțimea construcțiilor propuse și învecinate, se va respecta o retragere corespunzătoare la jumătate din înălțimea acestora, față de limitele laterale / posterioare, respectiv cel puțin egală cu înălțimea construcțiilor propuse și a celor amplasate vis-a-vis în lungul străzii existente și a prelungirii străzii propuse, măsurată între perimetrul imobilelor clădiri.

Retragerile față de limitele de proprietate ale maximului edificabil nu se impun împrejmuirilor, eventualelor bariere de acces, cabină poartă și a echipamentelor tehnico-edilitare sau copertinelor și mijloacelor de signalistică și de afișaj.

**Parcelarea:**

Conform planșei anexă – „U03 *Reglementări urbanistice*” terenul studiat identificat prin CF 306880- Arad se va reparcela în:

LOT1 – curți construcții – zonă funcțiuni mixte: locuire colectivă, prestări servicii, comerț, sedii administrative și amenajări aferente;

LOT2 – drum – prelungirea străzii Rodnei (stradă perpendiculară pe strada Nicolae Oncu și strada Streiului)

Suprafața lotului 2 va fi de cca. 735 mp și ulterior se va ceda domeniului public conform documentației anexate.

**Spații verzi:**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor.

Se vor prevedea spații verzi și plantate, cu rol decorativ, de protecție și recreere în exteriorul clădirilor – minim 25% pentru funcțiunea de locuire colectivă avându-se în vedere prevederile HCLM Arad 572/2022 privind aprobarea *Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.*

În contextul desființării zonei de spațiu verde din dreptul accesului propus, conform art.6, din Legea 24 / 2007, se va asigura integritatea și refacerea spațiului verde afectat, în imediata apropiere a acestuia, pentru a nu diminua suprafața inventariată ca spațiu verde la nivelul municipiului Arad.

Suprafața spațiului verde afectat de realizarea lucrărilor aferente prelungirii străzii Rodnei este de cca. 100 mp, suprafața se va regăsi în aliniamentul străzii care va fi cedată din terenul proprietate privată împreună cu LOT2 la limita estică, conform planșei *U04 Circulația terenurilor*.

### **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. Pentru funcțiunea dominantă a parcelei, subzonă mixtă de locuințe colective și prestări servicii, comerț, sedii administrative, se vor realiza locuri de parcare avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea *Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare*.

Conform documentației anexate se propun min. 1,5 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă din incinta reglementată. Numărul de locuri de parcare preconizate: 150 pentru unități locative, iar pentru servicii și comerț cca. 30 locuri parcare clienți, personal, din care cel puțin 1 loc parcare aprovizionare (tonaj maxim 3.5t), rezultând un total de cca. 180 de locuri de parcare amenajate la sol, la parterul și subsolul construcției.

### **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 parcelei generatoare PUZ se va realiza dinspre Nord, reprezentând accesul principal în ansamblul reglementat prin strada existentă str. Nicolae Oncu, completându-se cu un drum de incintă (continuarea străzii Rodnei) cu regimul juridic propus public oferind legătură cu str. Nicolae Oncu și str. Streiului. Accesul la incinta propusă spre reglementare va avea o ampriză de 7,00 m. De asemenea se mai propune un acces secundar tot din strada Nicolae Oncu în extremitatea vestică a parcelei propuse spre reglementare cu o ampriză de 7,00m..

Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată.

Circulația pietonală va fi asigurată prin realizarea de alei pietonale ce vor facilita accesul între obiectivele din incintă. Nu se impune amenajarea de piste de biciclete.

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.

### **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.

Proprietarul/dezvoltatorul ansamblului predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentele imobilelor, 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, 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. 1704 din 28.10.2020, 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	Termen valabilitate avize
1.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	6138/23.04.2021	-
2.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	625260/25.02.2021	-
3.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	625261/25.05.2021	-
4.	Compania de Apă Arad S.A.	1661/28.01.2021	-
5.	O.C.P.I. Arad	PV 445/2021	-
6.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	74542/Z1/15.09.2023	-

7.	Acord Direcția Patrimoniu-Primăria Municipiului Arad	67685/2021, 49747/2023/M1/10.08.2023	-
8.	E-Distribuție Banat S.A.	07012186/01.02.2021	28.10.2023
9.	Delgaz Grid S.A.	214011394/28.11.2022	28.11.2023
10	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	139130/07.04.2022	-
11	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	68/09.03.2021	-
12	Autoritate Aeronautică Civilă Română	20264/27.09.2023	27.09.2024
13	Studiu Geotehnic	157/2020	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 02.11.2023, s-a emis Avizul Tehnic nr. ....

Având în vedere cele de mai sus, propunem ca documentația de urbanism să fie promovată spre analizare, dezbateră și decizie în ședința Consiliului Local.

**Arhitect Șef,  
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu**

Șef serviciu,  
arh. Ioana Floris Bărbăței

Consilier,  
urb. Răzvan-Andrei Săvan

VIZA  
JURIDICA  
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA  
Județul Arad  
Primăria Municipiului Arad  
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de S.C. ATLANTIC HOUSE CONSTRUCT S.R.L. cu sediul în municipiul Arad, Piața Avram Iancu, nr. 10, ap. 28, jud. Arad înregistrată cu nr. 83964 din 16.10.2023 și completările înregistrate cu 9397 din 05.02.2024 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### **AVIZ**

#### **Nr. 07 din 22.02.2024**

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Zonă cu funcțiuni mixte- construire locuințe colective în regim de înălțime 2S+P+6E+PH  
și funcțiuni complementare, realizare accese și împrejmuire,  
amplasare elemente publicitare și organizare de șantier”  
intravilanul Municipiului Arad, cartier Confecții, str. Nicolae Oncu, nr. 17 județul Arad  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 306880-Arad  
Proprietar/dezvoltator: S.C. ATLANTIC HOUSE CONSTRUCT S.R.L.,  
Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

**Proprietar/dezvoltator:** S.C. ATLANTIC HOUSE CONSTRUCT S.R.L.

**Proiectant general:** S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** proiectant general S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.,  
specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect-urbanist Gheorghe N. SECULICI, pr.nr. 475/2020;

#### **Situația juridică a terenului**

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 306880- Arad și are categoria de folosință curți-construcții în intravilan și constituie proprietatea privată a S.C. ATLANTIC HOUSE CONSTRUCT S.R.L., măsurând o suprafață totală de de 6.684 mp.

Terenul a făcut anterior obiectul HCLM. Arad nr. 39 din 28.02.2011 pentru aprobarea PUZ și RLU „Ansamblu rezidențial Confecții”, str. Nicolae Oncu, Nr. 17, beneficiar S.C. Imobiliare Bassano S.R.L., proiect nr. 1/2010, elaborat de S.C. Linia S.R.L. și modificat prin HCLM. Arad nr. 117/ 11.05.2011, în sensul modificării regimului de înălțime de la P+4E+M la P+6E+PH. Valabilitatea PUZ aprobat prin HCLM. Arad nr. 39/28.02.2011 expirând la data de 28.02.2014 nedemarându-se nici o investiție în baza documentației de urbanism aprobate.

#### **Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:**

- la nord:** teren proprietate publică, strada Nicolae Oncu, identificat prin C.F. nr. 358697-  
Arad
- la vest:** terenuri proprietăți private;

- la est:** terenuri proprietăți publice/private cu locuințe colective cu regim de înălțime P+4E;  
**-la sud:** teren cu locuințe colective cu regim de înălțime P+4E și teren proprietate publică strada Streiului;

**Prevederile P.U.Z. și R.L.U. aprobat anterior:**

- HCLM. Arad nr. 39 din 28.02.2011 PUZ și RLU „Ansamblu rezidențial Confecții”, str. Nicolae Oncu, Nr. 17, beneficiar S.C. Immobiliare Bassano S.R.L., proiect nr. 1/2010, elaborat de S.C. Linia S.R.L. modificat prin HCLM. Arad nr. 117/ 11.05.2011
- funcțiuni dominante: zonă rezidențială-locuire colectivă ;
- $H_{max} = S+P+6E+Ph$ ;
- $POT_{max} = 32\%$ ;
- $CUT_{max} = 2,00$ ;
- retragerea minimă față de aliniament = conf. Cod Civil ;
- retrageri minime față de limitele laterale = conf. Cod Civil ;
- retrageri minime față de limitele posterioare = conf. Cod Civil ;

**Prevederile P.U.G și R.L.U. aprobat anterior:**

- UTR. nr. 13:
- Subzona In13b subzonă unități industriale nepoluante.
- funcțiuni dominante: zonă rezidențială ;
- $H_{max} = P+2+M$ ;
- $POT_{max} =$  ;
- $CUT_{max} =$  ;
- retragerea minimă față de aliniament = max. 10m ;
- retrageri minime față de limitele laterale = conf. Cod Civil ;
- retrageri minime față de limitele posterioare = conf. Cod Civil ;

**Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:**

- **Funcțiunea principală:**
  - funcțiunea dominantă: locuințe colective (Lc) : (unități locative cu 1, 2, 3 sau 4 camere, care pot integra funcțiuni de tip So-Ho – small office, home office);
- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**
  - prestări servicii, comerț, sedii administrative (comerț cu amănuntul, servicii financiar – bancare, cabinete medicale, clinici individuale, policlinici și farmacii, unități de învățământ, servicii cosmetică și înfrumusețare);
  - platforme carosabile/parcaje, staționări auto și drumuri;
  - zone pietonale;
  - amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească;
  - zone verzi amenajate cu rol decorativ, recreere și de protecție;
- **Utilizări admise cu condiții:**
  - construcții având funcțiunile prezentate în partea scrisă a documentației de urbanism anexate, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin aceasta documentație, pentru zona Z1, unitatea funcțională LOT1.

- Toate tipurile de obiective propuse prin RLU cu condiția asigurării zonelor verzi necesare (total suprafață teren reglementat) în conformitate cu HCLM Arad 572/2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.
- **Utilizări interzise:**
  - se vor respecta restricțiile de construire în proximitatea rețelelor edilitare, conform specificațiilor emise de instituțiile publice prin intermediul avizelor;
  - servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
  - activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
  - funcționii de depozitare deșeuri;
  - funcționii generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
  - sunt interzise toate funcționii descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014.
  - alte funcționii decât cele propuse prin prezentul RLU.

#### **Zonificare funcțională:**

**LOT1 – curți construcții – zonă funcționii mixte: locuire colectivă, prestări servicii, comerț, sedii administrative și amenajări aferente;**

**LOT2 – drum – prelungirea străzii Rodnei (stradă perpendiculară pe strada Nicolae Oncu și strada Streiului)**

- **Lc - Locuințe colective**
- **SCo - Servicii și comerț**
- **Sp - Spații verzi plantate (inclusiv măsuri compensatorii)**
- **C - Căi de comunicație**
- **P - Parcări**
- **Ted - Spații tehnico-edilitare**

#### **Indicatori urbanistici maximi propuși:**

LOT1 – curți construcții – zonă funcționii mixte: locuire colectivă, prestări servicii, comerț, sedii administrative și amenajări aferente;

- P.O.T. maxim admis: 70%;
- C.U.T. maxim admis: 2,80:

Nu se admite realizarea de construcții în LOT 2, cu excepția echipării edilitare.

Atingerea cumulativă a indicatorilor urbanistici maximi (atât P.O.T. cât și C.U.T.) se va face doar cu condiția realizării celor două subsoluri (2S) propuse.

#### **Regimul de înălțime maxim propus:**

Regimul de înălțime maxim propus este 2S+P+6E+PH cu înălțimea maximă a obiectivului de 28,00 m, respectiv cota absolută maximă de 134,85 m (106,85 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 28,00 m înălțimea maximă a construcției). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 20264/27.09.2023.

#### **Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:**

Conform planșei anexă – „U03 Reglementări urbanistice”.

- **Amplasare față de limitele de proprietate:**



- **Față de limita de proprietate Nordică**, de la strada Nicolae Oncu, respectiv de pe care se realizează accesul principal în incinta studiată, se propune o retragere minimă conformă cu prevederile HGR 525/1996 și ale Codului Civil, dar nu mai mică de 2.20 m;
- **Fata de limita de proprietate Sudică**, se propune o retragere minimă conformă cu prevederile HGR 525/1996 și ale Codului Civil, dar nu mai mică de 2.20 m;
- **Față de limita de proprietate Estică**- prelungirea străzii Rodnei, respectiv de pe care se realizează accesul secundar intrare înspre incintă, se propune un regim de aliniere la 2.00m de la limita de proprietate la stradă, și cu respectarea retragerilor nivelurilor superioare, conform cu prevederile HGR 525/1996, după caz;
- **Fata de limita de proprietate Vestică**, se propune o retragere minimă conformă cu prevederile HGR 525/1996 și ale Codului Civil, dar nu mai mică de 7.00 m;

În cazul în care retragerile menționate anterior sunt mai mici decât jumătate din înălțimea construcțiilor propuse și învecinate, se va respecta o retragere corespunzătoare la jumătate din înălțimea acestora, față de limitele laterale / posterioare, respectiv cel puțin egală cu înălțimea construcțiilor propuse și a celor amplasate vis-a-vis în lungul străzii existente și a prelungirii străzii propuse, măsurată între perimetrul imobilelor clădiri.

Retragerile față de limitele de proprietate ale maximului edificabil nu se impun împrejmirilor, eventualelor bariere de acces, cabină poartă și a echipamentelor tehnico-edilitare sau copertinelor și mijloacelor de signalistică și de afișaj.

#### **Parcelarea:**

Conform planșei anexă – „U03 *Reglementări urbanistice*” terenul studiat identificat prin CF 306880- Arad se va reparacla în:

LOT1 – curți construcții – zonă funcțiuni mixte: locuire colectivă, prestări servicii, comerț, sedii administrative și amenajări aferente;

LOT2 – drum – prelungirea străzii Rodnei (stradă perpendiculară pe strada Nicolae Oncu și strada Streiului)

Suprafața lotului 2 va fi de cca. 735 mp și ulterior se va ceda domeniului public conform documentației anexate.

#### **Spații verzi:**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor.

Se vor prevedea spații verzi și plantate, cu rol decorativ, de protecție și recreere în exteriorul clădirilor – minim 25% pentru funcțiunea de locuire colectivă avându-se în vedere prevederile HCLM Arad 572/2022 privind aprobarea *Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad*.

În contextul desființării zonei de spațiu verde din dreptul accesului propus, conform art.6, din Legea 24 / 2007, se va asigura integritatea și refacerea spațiului verde afectat, în imediata apropiere a acestuia, pentru a nu diminua suprafața inventariată ca spațiu verde la nivelul municipiului Arad.

Suprafata spațiului verde afectat de realizarea lucrărilor aferente prelungirii străzii Rodnei este de cca. 100 mp, suprafața se va regăsi în aliniamentului străzii care va fi cedată din terenul proprietate privată împreună cu LOT2 la limita estică, conform planșei U04 *Circulația terenurilor*.

#### **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. Pentru funcțiunea dominantă a parcelei, subzonă mixtă de locuințe colective și prestări servicii,

comerț, sedii administrative, se vor realiza locuri de parcare avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea *Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare*.

Conform documentației anexate se propun min. 1,5 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă din incinta reglementată. Numărul de locuri de parcare preconizate: 150 pentru unități locative, iar pentru servicii și comerț cca. 30 locuri parcare clienți, personal, din care cel puțin 1 loc parcare aprovizionare (tonaj maxim 3.5t), rezultand un total de cca. 180 de locuri de parcare amenajate la sol, la parterul și subsolul construcției.

#### **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 parcelei generatoare PUZ se va realiza dinspre Nord, reprezentând accesul principal în ansamblul reglementat prin strada existentă str. Nicolae Oncu, completându-se cu un drum de incintă (continuarea străzii Rodnei) cu regimul juridic propus public oferind legătură cu str. Nicolae Oncu și str. Streiului. Accesul la incinta propusă spre reglementare va avea o ampriză de 7,00 m. De asemenea se mai propune un acces secundar tot din strada Nicolae Oncu în extremitatea vestică a parcelei propuse spre reglementare cu o ampriză de 7,00m..

Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată.

Circulația pietonală va fi asigurată prin realizarea de alei pietonale ce vor facilita accesul între obiectivele din incintă. Nu se impune amenajarea de piste de biciclete.

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.

#### **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

brânșamentelor 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 ansamblului predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la brânșamentele imobilelor, 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, 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 02.11.2023 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. 1704 din 28.10.2020, emis de Primarul Municipiului Arad.

**Arhitect Șef,  
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu**

Șef serviciu,  
arh. Ioana Floris Bărbăței

Consilier,  
urb. Răzvan-Andrei Săvan

PMA-A5-14

## **RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI**

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare s-a întocmit prezentul raport privind documentația:

**Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – ”Zona cu funcțiuni mixte- Construire locuințe colective în regim de înălțime 2S+P+6E+PH și funcțiuni complementare, realizare accese și împrejurimi, amplasare elemente publicitare și organizare de șantier”**

Amplasament - mun.Arad, str.Nicolae Oncu nr.17, CF 306880 Arad  
Proprietar/dezvoltator: **SC ATLANTIC HOUSE CONSTRUCT SRL**  
Proiectant general – SC PRO ARHITECTURA SRL, arh RUR Gh.Seculici , proiect nr. 475/2020  
Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef

### **A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul**

**1.Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:**

**La etapa 1** - intenția de elaborare a documentației P.U.Z

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 85185/25.11.2020, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.
- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) în data de 16.12.2020;
- anunțul de intenție a fost afișat în data de 16.12.2020 pe panou amplasat pe parcela studiată;
- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data **28.12.2020** și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost înregistrate sesizări în scris.

**La etapa 2** – de elaborare a propunerilor PUZ și RLU aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 76562/21.09.2023 și a completărilor depuse cu adresa nr.79341/02.10.2023, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.
- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) și afișare la sediu în data de 09.10.2023;
- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 09.10.2023 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 23.10.2023 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

**2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale**

Au fost identificate părțile potențial interesate, care pot fi afectate de prevederile documentației de urbanism.

Au fost trimise scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației PUZ la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

### **3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise**

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism, din str.Nicolae Oncu nr.10, nr.12, nr.16, nr.18, Asociația de proprietari din str.N Oncu nr.15 bl.25 sc.A și sc.B, Asociația de proprietari din str. Streiului nr.12 bl.24 sc.A și sc.B, Asociația de proprietari din str. Streiului nr.14 bl.10 sc.A, sc.B și sc.C, SC RESCO SA, DIRECȚIA PATRIMONIU.

### **4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces**

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană.

### **B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare :**

Prin adresa înregistrată cu nr.84959/19.10.2023, SC RESCO SA ne comunică faptul că imobilul identificat cu CF 356176 și CF 356717 a fost vândut inițiatorului documentației.

Prin adresele înregistrate cu nr. 85983/23.10.2023, nr. 85965/23.10.2023 și nr. 85921/23.10.2023, reprezentantii Asociației de proprietari de la BI. 24 sc. B, Asociației de proprietari str.N Oncu bl.25 și ai Asociației de proprietari de la BI. 10 sc. C (la care este anexat un tabel cu 20 cu proprietari prin care își exprimă acordul/dezacordul cu privire la execuția blocului cu mai mult de 4 nivele), ne comunică faptul că nu sunt de acord cu regimul de înălțime propus prin documentatia de urbanism PUZ si RLU - Construire locuinte colective in regim de inaltime 2S+P+6 E+ PH strada Nicolae Oncu nr. 17, deoarece în tot cartierul Confecției blocurile au înălțime maximă de P+4E+M iar blocurile propuse vor avea înălțime de 6 etaje + Penthouse care înseamnă 8 etaje.

Proprietarii de la blocurile învecinate nu sunt de acord cu aceasta înălțime, deoarece consideră că noua construcție trebuie să respecte regimul de înălțime al zonei, P+4E.

Sesizările au fost transmise inițiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat.

Prin adresele înregistrate cu nr.86546/25.10.2023 și nr.89011/01.11.2023 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

"... va aducem la cunostință ca reglementarile propuse prin documentatia „INTOCMIRE PUZ ȘI RLU AFERENT: "ZONA CU FUNCTIUNI MIXTE - CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE IN REGIM DE ÎNĂLȚIME 2S+P+6E+PH SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE, REALIZARE ACCESE SI IMPREJMUIRE, AMPLASARE ELEMENTE PUBLICITARE ȘI ORGANIZARE DE SANTIER" respectă în totalitate Regulamentul Local de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/1996, actualizat si Codul Civil.

Mai mult, conform Avizului de Oportunitate nr. 35 / 30.12.2020 emis de Primăria Municipiului Arad, se aprobă regimul de înălțime solicitat, adică 2S+ P+6E+ PH, cu condiția obținerii avizului de la Autoritatea Aeronautică Civilă Română, aviz care s-a obținut și care nu condiționează în alt fel înălțimea clădirilor.

Pentru a veni în ajutorul dumneavoastră, am extras din regulamentul Local de Urbanism următorul articol:

Articolul 31:

„Înălțimea construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

(2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a străzii.

(3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii."

În concluzie, regimul de înălțime propus de noi, depășește cu doar 2 niveluri caracterul zonei, adică de la P+4E+M (5 niveluri peste parter) va ajunge la 2S+P+6E+ PH (7 niveluri peste parter).

.....

În lipsa unui argument explicit, plauzibil și care să facă referire la un fragment dintr-o lege în vigoare, consideram sesizarea dumneavoastră nulă."

Răspunsurile au fost transmise contestatarilor prin adresele nr.ad.85983/A5/31.10.2023, 85965/A5/31.10.2023 și nr.85921/A5/06.11.2023.

Nu au mai fost înregistrate alte sesizări cu privire la reglementările din documentația de urbanism.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011 și va fi adus la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

ARHITECT ȘEF  
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef serviciu	arh. Ioana Bărbăței		.02.2024
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		19.02.2024

AG/AG  
2ex/dos.et.III