

RAPORT

privind demararea procedurii de transparență decizională pentru documentația de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„ZONĂ SERVICII ȘI COMERȚ, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE
ISTORICĂ), REABILITARE CONSTRUCȚIE MONUMENT 320604-C1,
CONSTRUIRE PARC RETAIL CU AMENAJĂRILE AFERENTE”,
Intravilan Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274, 274/A, 274/C
pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 301334, 320599, 320601, 320604,
320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353,
321196, 300614, 307160, 316902, 320606, 320618, 320598 – Arad,
Proprietari: MIHĂILĂ IOAN-VIOREL-ROMEO, MIHĂILĂ MARIA-OTILIA,
MIHĂILĂ MIHAELA, S.C. IOVIROM S.R.L. BUCUREȘTI, S.C. ASSET
PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L., S.C. MOARA VEST S.R.L.
Dezvoltator: S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.
Proiectant general: PRO ARHITECTURA S.R.L.

- Proprietari: MIHĂILĂ IOAN-VIOREL-ROMEO, MIHĂILĂ MARIA-OTILIA, MIHĂILĂ MIHAELA,
S.C. IOVIROM S.R.L. BUCUREȘTI, S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.
și S.C. MOARA VEST S.R.L.
- Dezvoltator: S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.;
- Proiectant general: PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI
Gheorghe, pr. nr. 577/2023

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, și este identificată prin
C.F.-urile nr. 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662,
315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320606, 320618, 320598 – Arad.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F.-urile nr. 301334, 320599, 320601,
320604, 320607, 320610, 320612, 320616, 320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196,
300614, 307160, 316902, 320606, 320618, 320598 – Arad, și constituie proprietatea privată a MIHĂILĂ
IOAN-VIOREL-ROMEO și MIHĂILĂ MARIA-OTILIA (301334, 320599, 320601, 320604, 320607,
320610, 320612, 320616, 320625, 320662, 307255 ½, 320353 ½, 307160 ½, 320606, 320618, 320598 -
Arad), respectiv MIHĂILĂ MIHAELA (315008 – Arad ½), S.C. IOVIROM S.R.L. (315008 ½, 307255 ½,
320353 ½, 321196 - Arad), S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L. (300614, 307160 - Arad
½) și S.C. MOARA VEST S.R.L. (316902 - Arad), măsurând o suprafață totală de 53.783 mp, conform
extraselor C.F.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „ZONĂ SERVICII
ȘI COMERȚ, DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE (FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ),
REABILITARE CONSTRUCȚIE MONUMENT 320604-C1, CONSTRUIRE PARC RETAIL CU
AMENAJĂRILE AFERENTE”, Mun. Arad, intravilan, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274, 274/A, 274/C, pe
parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 301334, 320599, 320601, 320604, 320607, 320610, 320612, 320616,
320625, 320660, 320662, 315008, 307255, 320353, 321196, 300614, 307160, 316902, 320606, 320618,
320598 – Arad, se propune reglementarea unei zone de servicii, comerț, HoReCa, retail, măsurând o suprafață
totală de 53.783 mp, conform extraselor C.F.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

terenuri proprietăți private, construcții cu profil industrial;

-la vest: Terenuri proprietăți private, construcții cu profil industrial și teren proprietate publică strada Meșterul Manole identificat în CF nr. 355566 Arad;

-la est: Terenuri proprietăți private, construcții cu profil industrial dar și căi de comunicații ferate locale identificat în CF nr. 340729 Arad;

-la sud: Teren proprietate publică, calea Aurel Vlaicu identificat în extrasul CF nr. 351420.

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone de servicii, comerț, HoReCa (C.F. 320604), retail.

• Funcțiunea dominantă:

- zonă servicii și comerț – se admite desființare construcții, echipări și împrejurimi fără valoare istorică existente, reabilitarea și refuncționalizarea construcției monument istoric, n. cad. 320604-C1, și construire parc retail cu amenajări aferente funcțiuni mixte-turism, administrativ, comerț, office, spa, alimentație publică.

• Funcțiuni complementare:

- Spații comerț, birouri, garaje/parcări/platforme betonate auto, care vor putea fi atât acoperite cât și descoperite, accese pietonale și auto, rețele tehnico-edilitare, spații verzi amenajate, platforme colectare deșeuri menajere.

• Utilizări permise:

- Construcția de locuințe individuale
- Funcțiuni complementare locuirii/servicii (birouri, cabinet, alimentație publică, saloane înfrumusețare, etc) incluse în clădiri de locuit propuse, dar păstrându-se ca funcțiune majoritară cea de locuit;
- Utilități și rețele tehnico-edilitare;
- Garaje, parcaje, drumuri și platforme;
- Spații verzi.

• Utilizări premise cu condiții:

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului imobiliar propus, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona cu funcțiuni mixte sau cu zona rezidențială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.

• Utilizări interzise:

- 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 ;
- Funcțiunile de depozitare deșeuri ;
- Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice ;
- Spălătorii auto.

Zonificare funcțională:

• Funcțiune principală

- **ZISCO** - ZONĂ pt. SERVICII și COMERT, TURISM, și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE;
 - o SZ1 – ISCo; SZ2 – ISCo; SZ3 - ISCo - subzona prestări servicii și comert, cu funcțiuni complementare;
 - o SZ4 - TSCo - subzona turism, prestări servicii și comerț, cu funcțiuni complementare;

• Subunități funcționale:

- **CCra** - căi de comunicații rutiera și amenajări aferente - drum propus- aprovizionare proprietate privată;
- **CCrP** - căi de comunicații rutiera și amenajări aferente - racorduri la drumuri publice realizate pe domeniul public;
- **CCi** - circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcuri, circulații pietonale în incintele propuse
- **SVa** - spații verzi amenajate peisagistic, alternate de zone minerale cu locuri de stat și mobilier urban, în vederea îmbunătățirii percepției estetice a construcțiilor cu valoare istorică;
- **SVb** - spații verzi de incintă
- **Te** – platforme tehnico-edilitare și anexe gospodărești

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- Subzona SZ1:
 - P.O.T. maxim: 45,00%;
 - C.U.T. maxim: 1,20.
- Subzona SZ2:
 - P.O.T. maxim: 45,00%;
 - C.U.T. maxim: 3
- Subzona SZ3:
 - P.O.T. maxim: 30,00%;
 - C.U.T. maxim: 0,3
- Subzona SZ4:
 - P.O.T. maxim: 25.86,00%;
 - C.U.T. maxim: 1,8

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+4+1M**, cu înălțimea maximă de 30,00 m, respectiv cota absolută maximă de 140,55 m (110,55 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 30,00 m înălțimea maximă a edificabilelor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române **nr. 42606/20.03.2025**.

Pentru fiecare subzonă, regimul de înălțime va fi următorul:

- SZ1a - construcții servicii și comerț, cu funcțiuni complementare (instituții, spații administrative, alimentație publică ș.a.m.d.) – regim de înălțime mediu, P+1, Hmax.=15m;
- SZ1b - construcții servicii și comerț, cu funcțiuni complementare (instituții, spații administrative, alimentație publică ș.a.m.d.) – regim de înălțime mic, P, Hmax.=8,80m;
- SZ1c - construcții servicii și comerț, cu funcțiuni complementare (instituții, spații administrative, alimentație publică ș.a.m.d.) – regim de înălțime mic, P, Hmax. = 6m;
- SZ2a - construcții servicii și comerț, cu funcțiuni complementare (instituții, spații administrative, alimentație publică ș.a.m.d.) – regim de înălțime mediu, P+1, Hmax.=10m;
- SZ2b - construcții servicii și comerț, cu funcțiuni complementare (instituții, spații administrative, alimentație publică ș.a.m.d.) – regim de înălțime mare, P+5, Hmax.=28m;
- SZ2c - construcții servicii și comerț, cu funcțiuni complementare (instituții, spații administrative, alimentație publică ș.a.m.d.) – regim de înălțime mediu, exclusiv pasarelă la nivelul etajului 1, Hmax. = 10m;
- ISCo-p – construcții servicii și comerț, funcțiuni complementare (instituții, spații administrative, alimentație publică ș.a.m.d.), cu regim de înălțime mic, P, Hmax. coamă=6,00m, Hmax. cornișă=4,00m;
- TSCo – construcții turism, servicii și comerț, funcțiuni complementare: HoReCa (Hotel, Restaurant, Cafenea ș.a.m.d.); refuncționalizarea și reabilitarea Morii: regim de înălțime

mare, S+P+4+2M, Hmax.=30,00m; refuncționalizarea și reabilitarea Construcției expediție
tărățe, P, Hmax.= 6,00m;

Retrageri minime admise ale zonei de implantare față de limitele de proprietate:

Subzona SZ1

- față de limita de proprietate posterioară-nord, minimum 7,65m;
- față de limita de proprietate laterală-est, minimum 9,60m;
- față de limita de proprietate vest - fără reglementări, clădirile se vor încadra în limitele de construibilitate, asigurând o retragere minimă de 4,50 de la limita subzonei SZ3;
- față de limita de proprietate la stradă-sud, minimum 8,60m;

Subzona SZ2

- față de limita de proprietate posterioară-nord, minimum 10,50m;
- față de limita de proprietate laterală-est, minimum 10,30m;
- față de limita de proprietate vest - fără reglementări, clădirile se vor încadra în limitele de construibilitate, se admite alipirea la limita subzonei SZ1;
- față de limita de proprietate la stradă-înspre CF 358462, 320960 ARAD, minimum 17,10m;

Subzona SZ3

- se mențin retragerile și poziția construcțiilor existente.
- pentru construcțiile pavilionare ușor demontabile permise a fi amplasate în această zonă, Se va respecta zona de siguranță cu interdicție de construire de minim 10.00m de la construcțiile cu importanță istorică.
- față de limitele de proprietate posterioară-nord, laterale vest și sud, minimum 7,65m;
- față de limita de proprietate laterală est - fără reglementări, se admite amplasarea de construcții cu caracter temporar alipite limitei subzonei SZ1;

Subzona SZ4:

- se mențin retragerile și poziția construcțiilor existente.
- se vor respecta retragerile obligatorii cu interdicție de construire de minim 25.00 m pentru clădirea morii, respectiv, 10.00m de la construcțiile cu importanță istorică, cabină expediție.
- subzonă cu interdicție de construire corpuri noi de clădire supraterane, se admite amplasarea de construcții subterane, cu asigurarea condițiilor de acces și stabilitate a construcțiilor din jur.

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.

Suprafața minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim, după cum urmează:

- Subzona SZ1 – 15%
- Subzona SZ2 – 15%
- Subzona SZ3 – 30%
- Subzona SZ4 – 30%

Circulații și accese, deservirea rutiera a incintei studiate:

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

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesul pietonal vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

În prezent, accesul auto pe amplasamentul studiat se realizează prin gang de acces prin clădire existentă în incintă, identificată cu CAD 320612-C2, cu acces direct din strada Calea Aurel Vlaicu. Accesul pietonal, în prezent, se realizează dinspre Calea Aurel Vlaicu prin același gang.

Accesul autovehiculelor mici se propune a se realiza printr-un braț nou al girației existente pe strada Calea Aurel Vlaicu. Acesta fiind racordat la inelul girației.

Accesul autovehiculelor grele pentru aprovizionare se propune a se realiza prin racord la strada Aleea Jupiter, teren aflat în proprietatea Municipiului Arad cu destinația de drum, care în momentul de față nu este amenajată corespunzător. Amenajarea acesteia constă în lărgirea străzii la 7.00 m și racordarea străzii la Calea Aurel Vlaicu.

Un al doilea acces pentru aprovizionare se propune în zona străzii Mesterul Manole, care se intersectează cu Calea Aurel Vlaicu.

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

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

Parcaje:

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse spre reglementare.

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 și conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187 din 28 martie 2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Suprafața desfășurată maximă estimată funcțiuni administrative (birouri, servicii, etc.): cca. 1000,00 mp : 25 mp/salariat = 40 salariați : 5 salariați = 20 locuri parcare + spor de 20% = 21 locuri

Suprafața desfășurată maximă estimată funcțiunea de turism (hotel) conform HCLMA nr. 187/28.03.2024 , cca. 160 locuri de cazare pentru hotel de 4 stele, locuri de parcare necesare 40% din numărul de locuri de cazare = 64 locuri de parcare

Comerț en-detail și servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc.: - 1 loc de parcare la 35 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare); - modalitatea amplasării locurilor de parcare se va stabili pentru fiecare proiect în parte, dar minim 25% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în subsoluri, demisoluri, parterul construcțiilor sau în construcții individuale acoperite Din care 4% vor fi destinate persoanelor cu dizabilități și 20% din numărul total de parări vor fi amenajate cu stații de încărcare pentru mașinile electrice. Asadar vom avea un numar de aprox 380 de locuri de parcare toatal.

Din care 4% vor fi destinate persoanelor cu dizabilități și 20% din numărul total de parări vor fi amenajate cu stații de încărcare pentru mașinile electrice.

Parcelări:

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții, cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legate de igienă și de protecția mediului.

Prezenta documentație de urbanism nu propune parcelări noi.

Utilități:

Se va face racordarea la rețelele de utilități 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.

Prezenta documentație este întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 1163 din 20 iulie 2023, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000.

Având în vedere cele de mai sus, propunem demararea procedurii de transparență decizională. După expirarea termenului de 30 zile lucrătoare și îndeplinirea tuturor condițiilor legale, documentația se va supune spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Arad.

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

Șef Serviciu,
Arh. Bărbătei Ioana

Consilier
Căpriceană Gabriel