

Proiect  
Nr. 399/19.07.2023  
HOTĂRÂREA Nr. \_\_\_\_\_  
din \_\_\_\_\_

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Modificări interioare și exterioare, supraetajare cu încă 2 nivele și extindere clădire S+P+1E, rezultând o clădire cu S+P+3E, în vederea realizării de locuințe colective, apartamente cu 1, 2 și 3 camere și funcțiuni complementare”, Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274/B, pe parcela identificată prin C.F. nr. 358462 – Arad, beneficiar: S.C. Gab Residence S.R.L.  
elaborator: proiectant general S.C. Arhitectonic S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 59488 / A5 / 19.07.2023,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 51652/A5/19.07.2023, 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. 59485/A5/19.07.2023 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 26 / 19.07.2023,

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Având în vedere prevederile art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

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

Ținând seama de Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000,

Îndeplinirea procedurilor 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  
HOTĂRÂRE:

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: „Modificări interioare și exterioare, supraetajare cu încă 2 nivele și extindere clădire S+P+1E, rezultând o clădire cu S+P+3E, în vederea realizării de locuințe colective, apartamente cu

1,2 și 3 camere și funcțiuni complementare”, Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274/B, pe parcela identificată prin C.F. nr. 358462 - Arad, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1.1. Beneficiar: S.C. GAB RESIDENCE S.R.L.

1.2. Elaborator: proiectant general S.C. ARHITECTONIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Dorian BALOGH, pr. nr. 140/2021

1.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extrasul C.F. nr. 315408 - Arad și constituie proprietatea privată a beneficiarului S.C. GAB RESIDENCE S.R.L., măsoară o suprafață totală de 1.436,00 mp.

Art.2. Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.3. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul S.C. GAB RESIDENCE S.R.L. și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

**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:  
„Modificări interioare și exterioare, supraetajare cu încă 2 nivele și extindere clădire S+P+1E,  
rezultând o clădire cu S+P+3E, în vederea realizării de locuințe colective, apartamente cu 1,2 și 3  
camere și funcțiuni complementare”,  
Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274/B,  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 358462 - Arad

**Beneficiar:** S.C. GAB RESIDENCE S.R.L.;

**Elaborator:** proiectant general S.C. ARHITECTONIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură  
RUR, arh. DORIANA BALOGH, pr. nr. 140/2021

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 28516 din 03.04.2023, respectiv  
completările înregistrate cu nr. 44948 din 26.05.2023 de către S.C. GAB RESIDENCE S.R.L.;

- raportul de specialitate nr. 59485 / A5 / 19.07.2023 întocmit de către Serviciul Dezvoltare  
Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea  
Planului Urbanistic Zonal;

- raportul informării și consultării publicului nr. 51652 / A5 / 19.07.2023, conform Ord. MDRT  
nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul  
Direcției Arhitect-Şef;

- avizul tehnic nr. 26/19.07.2023 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite  
condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1361/09.09.2020, se înaintează spre analiză  
Consiliului Local al Municipiului Arad.

**Situația existentă:**

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extrasul **C.F. nr. 358462 - Arad**  
și constituie proprietatea privată a persoanei juridice **S.C. GAB RESIDENCE S.R.L.**, măsoară o  
suprafață totală de 1.436,00 mp.

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

- „Modificări interioare și exterioare, supraetajare cu încă 2 nivele și extindere clădire S+P+1E,  
rezultând o clădire cu S+P+3E, în vederea realizării de locuințe colective, apartamente cu 1,2 și 3  
camere și funcțiuni complementare”, pe parcela identificată prin C.F. nr. 358462 - Arad.

**Schimbări preconizate și rezultate așteptate**

Prin Planul Urbanistic Zonal „**Modificări interioare și exterioare, supraetajare cu încă 2  
nivele și extindere clădire S+P+1E, rezultând o clădire cu S+P+3E, în vederea realizării de  
locuințe colective, apartamente cu 1,2 și 3 camere și funcțiuni complementare**”, Mun. Arad,  
Calea Aurel Vlaicu, nr. 274/B, identificat prin extrasul **C.F. nr. 358462 - Arad** și se propune  
construirea unei zone rezidențiale – locuire colectivă și funcțiuni complementare și măsoară o  
suprafață totală de **1.436,00 mp.**

**Principalii indicatori urbanistici sunt:**

**P.O.T. maxim: 40,00%**

**C.U.T. maxim: 1,60**

Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+2E+Er**, cu înălțimea maximă la coamă de 16,50 m (127,50 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 32487/12.12.2022.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi în spații pentru parcaje.

Pentru funcțiunea dominantă a incintei reglementate - locuire colectivă - se vor amenaja spații verzi în suprafață totală de minim 25,00 %. Se va asigura min. 2,00 mp/locatar.

Suprafața necesară de zonă verde va proveni din însumarea următoarelor amenajări:

- zone verzi amenajate la nivelul solului (144 mp, respectiv 10,00% din total teren);
- zone verzi în proporție de 20,00% din cadrul parcajelor înierbate propuse (50 mp, respectiv 3,48%);
- terase peste subsol parțial amenajate ca zone verzi (65 mp, respectiv 4,53%);
- terase aferente etajului retras amenajate ca zone verzi (100 mp, respectiv 6,96%).

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal „**Modificări interioare și exterioare, supraetajare cu încă 2 nivele și extindere clădire S+P+1E, rezultând o clădire cu S+P+3E, în vederea realizării de locuințe colective, apartamente cu 1,2 și 3 camere și funcțiuni complementare**”, intravilan Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274/B, identificat prin extrasul C.F. nr. 358462 - Arad îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

**p. PRIMAR**  
**Calin Bibart**  
**VICEPRIMAR**  
**Lazar Faur**

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Modificări interioare și exterioare, supraetajare cu încă 2 nivele și extindere clădire S+P+1E, rezultând o clădire cu S+P+3E, în vederea realizării de locuințe colective, apartamente cu 1,2 și 3 camere și funcțiuni complementare”,  
Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274/B,  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 358462 - Arad

- beneficiar: S.C. GAB RESIDENCE S.R.L.;
- elaborator: proiectant general S.C. ARHITECTONIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Dorian BALOGH, pr. nr. 140/2021;

#### **Încadrarea în localitate**

Imobilul - terenul este situat în intravilanul Municipiului Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274/B.

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

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extrasul **C.F. nr. 358462 - Arad** și constituie proprietatea privată a persoanei juridice **S.C. GAB RESIDENCE S.R.L.**, măsoară o suprafață totală de 1.436,00 mp.

#### **Situația existentă**

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 358462 - Arad, în vederea construirii unei zone rezidențiale – locuire colectivă și funcțiuni complementare.

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre accesul existent la est, care debușează în Calea Aurel Vlaicu. Terenul afectat de acest acces este înscris în C.F. nr. 351420 Arad, nr. cad 351420 și C.F. nr. 321028 Arad, nr. cad 321028, aparținând domeniului public al Mun. Arad. Platforma carosabilă existentă între acces și parcela studiată, în suprafață de cca. 450 mp, va fi refăcută cu o structură și materiale corespunzătoare și extinsă cca. 4,00 m spre vest, pentru a putea asigura un acces cât mai facil la parcajele din incinta cu propuneri. De asemenea, drumul de acces existent dinspre Calea Aurel Vlaicu, poate suferi lucrări de modernizare.

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

- la nord - zonă industrie parțial dezafectată – teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 316902 Arad;
- la vest - zonă industrie parțial dezafectată – teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 316902 Arad;
- la est - zonă industrie parțial dezafectată – teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 320988 Arad;
  - zonă tehnico-edilitară – teren identificat prin C.F. nr. 320960 Arad;
  - terenuri domeniul public, identificate prin C.F. nr. 321028 Arad și C.F. nr. 351420 Arad;
- la sud - teren domeniul public, identificat prin C.F. nr. 351420 Arad.

### **Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:**

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de construire a unei zone rezidențiale – locuire colectivă și funcțiuni complementare.

- **Funcțiunea dominantă:**
  - locuire colectivă;
- **Utilizări permise, funcțiuni complementare:**
  - platforme carosabile și parcaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zonă gospodărească, zone verzi și loc de joacă pentru copii;
  - birouri meserii liberale, servicii, comerț.
- **Utilizări permise cu condiții:**
  - alimentație publică la parter, pentru o capacitate redusă, cu condiția izolării fonice complete a spațiului;
  - servicii turism de tip airbnb.
- **Utilizări interzise:**
  - amplasarea funcțiunilor de depozitare și producție sau orice funcțiuni care produc disconfort din punct de vedere fonic sau olfactiv.
- **Interdicții temporare:**
  - nu se vor realiza nici un fel de construcții în zona de siguranță de 20,00 m dreapta-stânga căii ferate Arad-Nădlac, măsurată din axul liniei.

### **Zonificare funcțională:**

- Lc42a** - zonă locuire colectivă și funcțiuni complementare
- Cc42a** - drumuri acces la zona rezidențială propusă
- Pc42a** - zonă platformă carosabilă existentă
- P42a** - zonă parcaje locuire colectivă și funcțiuni complementare
- PG42a** - platforme gospodărești sau tehnico-edilitare
- SP42a** - zone verzi amenajate
- PRcfr** - zonă protecție linie CFR, interdicție de construire 20,00 m față de ax linie cale ferată

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

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 1,60.

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

Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+2E+Er**, cu înălțimea maximă la coamă de 16,50 m (127,50 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 32487/12.12.2022.

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

- **Amplasare față de aliniament:**

Clădirea existentă cea mai apropiată de limita de proprietate dinspre Calea Aurel Vlaicu este amplasată la fontul stradal. Se va menține acest aliniament.
- **Amplasarea în interiorul parcelei:**

- spre limita laterală vestică de proprietate: construcțiile existente sunt amplasate la min. 1,80 m față de limita de proprietate; extinderea construcțiilor existente poate fi amplasată la min. 5,00 m față de limita de proprietate (măsurată în zona extinderii);
- spre limita laterală estică de proprietate: construcțiile existente sunt amplasate la min. 4,00 m față de limita de proprietate; extinderea construcțiilor existente poate fi amplasată la min. 13,00 m față de limita de proprietate (măsurată în zona extinderii), respectiv la min. 58,80 m față de axul liniei de cale ferată;
- spre limita nordică de proprietate: min. 4,00 m față de limita de proprietate.

### **Spații verzi:**

Este interzisă transformarea spațiilor verzi în spații pentru parcaje.

Pentru funcțiunea dominantă a incintei reglementate - locuire colectivă - se vor amenaja spații verzi în suprafață totală de minim 25,00 %. Se va asigura min. 2,00 mp/locatar.

Suprafața necesară de zonă verde va proveni din însumarea următoarelor amenajări:

- zone verzi amenajate la nivelul solului (144 mp, respectiv 10,00% din total teren);
- zone verzi în proporție de 20,00% din cadrul parcajelor înierbate propuse (50 mp, respectiv 3,48%);
- terase peste subsol parțial amenajate ca zone verzi (65 mp, respectiv 4,53%);
- terase aferente etajului retras amenajate ca zone verzi (100 mp, respectiv 6,96%).

Total zonă verde raportată la suprafață teren: 259 mp, respectiv 18,04%.

Total zonă verde raportată la suprafață teren și în cadrul suprafeței desfășurate a construcțiilor: 359 mp, respectiv 25,00%.

Se vor respecta prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 din 26 octombrie 2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad. Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori de înălțime mică/medie pentru umbrire și plante perene, într-un procent de minim 25,00 % (min. 359 mp), astfel:

- min. 7 arbori (1 arbore la 50 mp raportată la suprafața zonei verzi)
- min. 90 mp amenajare cu plante perene (min. 25,00% din suprafața zonei verzi)
- min. 90 mp zonă verde înierbată (min. 25,00% din suprafața zonei verzi)
- min. 1 arbore la 10 locuri parcare.

### **Parcaje:**

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propuneri. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

Va fi prevăzut min. 1 ÷ max. 1,5 locuri parcare (garare)/unitate locativă pe terenul privat, suplimentate de cca. 4 parcaje amenajate pe platforma de acces existentă pe domeniul public, pentru unitățile spații comerciale/servicii propuse ca funcțiuni complementare locuirii.

Parcajele necesare vor fi amenajate astfel:

- 4 parcaje pentru spații comerciale/servicii care vor fi amenajate pentru 4 dintre apartamentele rezultate, amenajate pe platforma de beton existentă pe domeniul public înscrisă în extrasul CF nr. 351420 și 321028 Arad, prin încheierea unui contract cu administratorul domeniului public pentru utilizarea celor 4 locuri parcare;

- cca. 7 – 9 parcaje la subsolul clădirii, cu rampă de coborâre;
- cca. 21 locuri de parcare la sol, în incintă, la cota superioară a subsolului (CTS);
- în funcție de numărul de apartamente care va rezulta la faza DTAC, necesarul suplimentar de locuri parcare pentru alocarea a 1,5 locuri/ unitate locativă va fi asigurat prin utilizarea unor echipamente mecanice pentru parcaje suprapuse sau prin achiziționarea/închirierea unor suprafețe adiacente incintei, în vederea amenajării parcajelor necesare.

### **Circulații și accese:**

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

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre accesul existent la est, care deбуșează în Calea Aurel Vlaicu. Terenul afectat de acest acces este înscris în C.F. nr. 351420 Arad, nr. cad 351420 și C.F. nr. 321028 Arad, nr. cad 321028, aparținând domeniului public al Mun. Arad. Platforma carosabilă existentă între acces și parcela studiată, în suprafață de cca. 450 mp, va fi refăcută cu o structură și materiale corespunzătoare și extinsă cca. 4,00 m spre vest, pentru a putea asigura un acces cât mai facil la parcajele din incinta cu propuneri. De asemenea, drumul de acces existent dinspre Calea Aurel Vlaicu, poate suferi lucrări de modernizare.

Accesul din/înspre Calea Aurel Vlaicu (existent) este amplasat la km 3+912 al liniei cale ferată Arad – Nădlac. Atât drumul de acces existent, cât și platforma carosabilă până la frontul terenului studiat, sunt amplasate în afara zonei de siguranță a căii ferate, dar în zona de protecție a liniei CF.

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.

**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.

Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltatori sau cumpărători, conform celor prevăzute în contractele de vânzare-cumpărare a terenului. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

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 – locuire colectivă și funcțiuni complementare, 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. 1361 din 09.09.2020, 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	Valabilitate aviz
1.	S.C. E-Distribuție Banat S.A.	10515810/03.08.2022	09.09.2023
2.	Compania de Apă Arad S.A.	7371/13.05.2022	-
3.	Delgaz Grid S.A.	213894188/20.09.2022	20.09.2023
4.	Orange Romania Communications S.A.	36/23.05.2022	-
5.	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	18806/13.12.2022	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	4721027/26.10.2022	-
7.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	4721026/26.10.2022	-
8.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	139120/01.04.2022	-
9.	O.C.P.I. Arad	PV 3497/2021	-
10.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	32487/12.12.2022	12.12.2023
11.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	161/09.11.2022	-
12.	Consiliul Județean Arad Direcția Arhitect-Şef Serviciul U.A.T.B.D. GIS	1336/27.01.2023	-
13.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	18129/Z1/25.03.2022 34818/Z1/31.05.2022	-
14.	Serviciul de Telecomunicații Speciale Unitatea Militară 0500 București	15086/10.10.2022	09.09.2023
15.	Ministerul Culturii Direcția Județeană pentru Cultură Arad	223/U/07.09.2022	-
16.	Compania Națională de Căi Ferate „CFR” – S.A. Sucursala Regională CF Timișoara	75-ALG- 2022/07.09.2022 9/4/147/27.01.2023 18-ALG- 2023/21.02.2023	09.09.2023
17.	Direcția Patrimoniu Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public	32101/M2/19.05.2023	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 11.04.2023, s-a emis Avizul Tehnic nr. 26/19.07.2023.

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. Sandra Dinulescu

Consilier,  
arh. Ioana Bărbăței

VIZA JURIDICA  
Liliana Pascalau

ROMÂNIA  
Județul Arad  
Primăria Municipiului Arad  
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de GAB RESIDENCE S.R.L., cu sediul în județul Arad, Mun. Arad, str. Sava Tekela, nr. 11, înregistrată cu nr. 28516 din 03.04.2023, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 44948 din 26.05.2023, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### **AVIZ**

#### **Nr. 26 din 19.07.2023**

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Modificări interioare și exterioare, supraetajare cu încă 2 nivele și extindere clădire S+P+1E, rezultând o clădire cu S+P+3E, în vederea realizării de locuințe colective, apartamente cu 1,2 și 3 camere și funcțiuni complementare”,  
Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274/B,  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 358462 - Arad

**Initiator:** S.C. GAB RESIDENCE S.R.L.

**Proiectant:** S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

**Specialist cu drept de semnătură RUR:** proiectant general S.C. ARHITECTONIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Dorian BALOGH, pr. nr. 140/2021

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

- la nord - zonă industrie parțial dezafectată – teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 316902 Arad;
- la vest - zonă industrie parțial dezafectată – teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 316902 Arad;
- la est - zonă industrie parțial dezafectată – teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 320988 Arad;
  - zonă tehnico-edilitară – teren identificat prin C.F. nr. 320960 Arad;
  - terenuri domeniul public, identificate prin C.F. nr. 321028 Arad și C.F. nr. 351420 Arad;
- la sud - teren domeniul public, identificat prin C.F. nr. 351420 Arad.

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

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

- UTR. nr. 42:
  - subzona: In42c – subzonă unități industriale nepoluante;
  - regim de construire: .....
  - funcțiuni dominante: .....
  - H max = .....
  - POT max = .....
  - CUT max = .....
  - retragerea minimă față de aliniament = .....
  - retrageri minime față de limitele laterale = .....
  - retrageri minime față de limitele posterioare = .....

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

- **Funcțiunea dominantă:**
  - locuire colectivă;
- **Utilizări permise, funcțiuni complementare:**
  - platforme carosabile și parcaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zonă gospodărească, zone verzi și loc de joacă pentru copii;
  - birouri meserii liberale, servicii, comerț.
- **Utilizări permise cu condiții:**
  - alimentație publică la parter, pentru o capacitate redusă, cu condiția izolării fonice complete a spațiului;
  - servicii turism de tip airbnb.
- **Utilizări interzise:**
  - amplasarea funcțiunilor de depozitare și producție sau orice funcțiuni care produc disconfort din punct de vedere fonic sau olfactiv.
- **Interdicții temporare:**
  - nu se vor realiza nici un fel de construcții în zona de siguranță de 20,00 m dreapta-stânga căii ferate Arad-Nădlac, măsurată din axul liniei.

### **Zonificare funcțională:**

- Lc42a** - zonă locuire colectivă și funcțiuni complementare
- Cc42a** - drumuri acces la zona rezidențială propusă
- Pc42a** - zonă platformă carosabilă existentă
- P42a** - zonă parcaje locuire colectivă și funcțiuni complementare
- PG42a** - platforme gospodărești sau tehnico-edilitare
- SP42a** - zone verzi amenajate
- PRcfr** - zonă protecție linie CFR, interdicție de construire 20,00 m față de ax linie cale ferată

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

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 1,60.

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

Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+2E+Er**, cu înălțimea maximă la coamă de 16,50 m (127,50 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 32487/12.12.2022.

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

- **Amplasare față de aliniament:**
  - Clădirea existentă cea mai apropiată de limita de proprietate dinspre Calea Aurel Vlaicu este amplasată la fontul stradal. Se va menține acest aliniament.
- **Amplasarea în interiorul parcelei:**
  - spre limita laterală vestică de proprietate: construcțiile existente sunt amplasate la min. 1,80 m față de limita de proprietate; extinderea construcțiilor existente poate fi amplasată la min. 5,00 m față de limita de proprietate (măsurată în zona extinderii);
  - spre limita laterală estică de proprietate: construcțiile existente sunt amplasate la min. 4,00 m față de limita de proprietate; extinderea construcțiilor existente poate fi amplasată la min. 13,00

m față de limita de proprietate (măsurată în zona extinderii), respectiv la min. 58,80 m față de axul liniei de cale ferată;

- spre limita nordică de proprietate: min. 4,00 m față de limita de proprietate.

### **Spații verzi:**

Este interzisă transformarea spațiilor verzi în spații pentru parcaje.

Pentru funcțiunea dominantă a incintei reglementate - locuire colectivă - se vor amenaja spații verzi în suprafață totală de minim 25,00 %. Se va asigura min. 2,00 mp/locatar.

Suprafața necesară de zonă verde va proveni din însumarea următoarelor amenajări:

- zone verzi amenajate la nivelul solului (144 mp, respectiv 10,00% din total teren);
- zone verzi în proporție de 20,00% din cadrul parcajelor înierbate propuse (50 mp, respectiv 3,48%);
- terase peste subsol parțial amenajate ca zone verzi (65 mp, respectiv 4,53%);
- terase aferente etajului retras amenajate ca zone verzi (100 mp, respectiv 6,96%).

Total zonă verde raportată la suprafață teren: 259 mp, respectiv 18,04%.

Total zonă verde raportată la suprafață teren și în cadrul suprafeței desfășurate a construcțiilor: 359 mp, respectiv 25,00%.

Se vor respecta prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 din 26 octombrie 2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad. Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori de înălțime mică/medie pentru umbrire și plante perene, într-un procent de minim 25,00 % (min. 359 mp), astfel:

- min. 7 arbori (1 arbore la 50 mp raportată la suprafața zonei verzi)
- min. 90 mp amenajare cu plante perene (min. 25,00% din suprafața zonei verzi)
- min. 90 mp zonă verde înierbată (min. 25,00% din suprafața zonei verzi)
- min. 1 arbore la 10 locuri parcare.

### **Parcaje:**

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei cu propuneri. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

Va fi prevăzut min. 1 ÷ max. 1,5 locuri parcare (garare)/unitate locativă pe terenul privat, suplimentate de cca. 4 parcaje amenajate pe platforma de acces existentă pe domeniul public, pentru unitățile spații comerciale/servicii propuse ca funcțiuni complementare locuirii.

Parcajele necesare vor fi amenajate astfel:

- 4 parcaje pentru spații comerciale/servicii care vor fi amenajate pentru 4 dintre apartamentele rezultate, amenajate pe platforma de beton existentă pe domeniul public înscrisă în extrasul CF nr. 351420 și 321028 Arad, prin încheierea unui contract cu administratorul domeniului public pentru utilizarea celor 4 locuri parcare;

- cca. 7 – 9 parcaje la subsolul clădirii, cu rampă de coborâre;
- cca. 21 locuri de parcare la sol, în incintă, la cota superioară a subsolului (CTS);
- în funcție de numărul de apartamente care va rezulta la faza DTAC, necesarul suplimentar de locuri parcare pentru alocarea a 1,5 locuri/ unitate locativă va fi asigurat prin utilizarea unor echipamente mecanice pentru parcaje suprapuse sau prin achiziționarea/închirierea unor suprafețe adiacente incintei, în vederea amenajării parcajelor necesare.

### **Circulații și accese:**

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

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre accesul existent la est, care debușează în Calea Aurel Vlaicu. Terenul afectat de acest acces este înscris în C.F. nr. 351420 Arad, nr. cad 351420 și C.F. nr. 321028 Arad, nr. cad 321028, aparținând domeniului public al Mun. Arad. Platforma carosabilă existentă între acces și parcela studiată, în suprafață de cca. 450 mp, va fi refăcută cu o structură și materiale corespunzătoare și extinsă cca. 4,00 m spre vest, pentru a putea asigura un acces cât mai facil la parcajele din incinta cu propuneri. De asemenea, drumul de acces existent dinspre Calea Aurel Vlaicu, poate suferi lucrări de modernizare.

Accesul din/înspre Calea Aurel Vlaicu (existent) este amplasat la km 3+912 al liniei cale ferată Arad – Nădlac. Atât drumul de acces existent, cât și platforma carosabilă până la frontul terenului studiat, sunt amplasate în afara zonei de siguranță a căii ferate, dar în zona de protecție a liniei CF.

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.

**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.

Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltatori sau cumpărători, conform celor prevăzute în contractele de vânzare-cumpărare a terenului. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitorii interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

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 – locuire colectivă și funcțiuni complementare, 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 11.04.2023 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. 1361 din 09.09.2020, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

red/dact/2ex/BI/DS

PMA-A5-14

## **PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD**

### **DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ**

### **DIRECȚIA ARHITECT ȘEF**

### **SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE**

NR. 51652/ A5/19.07.2023

## **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** - Modificări interioare și exterioare, supraetajare cu 2 niveluri și extindere clădire S+P+1E în vederea amenajării de locuințe colective și funcțiuni complementare

Inițiatorii documentației: SC GAB RESIDENCE SRL

Amplasament - municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu nr.274/B

Proiectant – SC ARHITECTONIC SRL, arh RUR Doriană Balogh, proiect nr.140/2021

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. și R.L.U.

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad nr. 81453/22.10.2021, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaboare P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. și postat pe site-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro) în data de **06.12.2021**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **06.12.2021** pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **06.12.2021-16.12.2021** 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 P.U.Z. și R.L.U. aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 24438/29.03.2022, 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 10.05.2022;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 10.05.2022 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 în perioada 10.05.2022-24.05.2022și 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 P.U.Z. 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 parcelelor învecinate SC ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT SRL, SC MOARA VEST SRL, SC DELGAZ GRID SRL, SC HTL BANATER APARTMENTS SRL, SC MERCURY COMERCIAL CENTER SRL, 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 :**

Nu au fost înregistrate sesizări.

Având în vedere că s-au parcurs procedurile corespunzătoare etapei de elaborare a propunerilor PUZ, se va putea începe circuitul legal de avizare.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului/ui în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat prin HCLM .Arad nr. 95/28.04.2011.

ARHITECT ȘEF  
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef serviciu	arh. Sandra Dinulescu		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		21.06.2023