

### **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: LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI  
COMPLEMENTARE, SERVICII ȘI COMERȚ, TURISM, ADMINISTRATIV, SPAȚII VERZI,  
LOCURI DE PARCARE”,  
Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 284,  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 310277 – Arad  
Proprietar/Dezvoltator: S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.,  
Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L.;

- Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR,  
arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 580/2023.

#### **Încadrarea în localitate**

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, conform C.F. nr. 310277 – Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 284.

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

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 310277 – Arad, constituie proprietatea privată a proprietarului : S.C. IDEAL WEST RESIDENCE S.R.L. și măsoară o suprafață totală de 24.193,00 mp.

#### **Situația existentă**

Parcela propusă pentru refuncționalizare, identificată prin C.F. nr. 310277 – Arad, are folosința actuală curți construcții în intravilan, are suprafața de 24.193,00 mp, iar conform PUG-ul Municipiului Arad aprobat – cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/14.11.2023, se găsește în UTR nr. 24, care are următoarele funcțiuni existente:

L.M. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri

LMr24a,b,c,d,e,f, subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural

I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general

ISco24a,b,c,d - subzonă construcții comerciale

ISct24a,b,c - subzonă construcții de cult

ISi24a,b - subzonă construcții de învățământ

ISs24 - subzonă construcții de sănătate

Ist24 - subzonă construcții pentru turism

C - zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente

Cf - subzonă căi de comunicație feroviară

I - zona unităților industriale

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „ZONĂ CU FUNCȚIUNI MIXTE: LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, SERVICII ȘI COMERȚ, TURISM, ADMINISTRATIV, SPAȚII VERZI, LOCURI DE PARCARE”, Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 284, pe parcela identificată prin C.F. nr.

310277 – Arad, se propune reglementarea unei zone cu funcțiuni mixte: locuințe colective și funcțiuni complementare, servicii și comerț, administrativ, turism, spații verzi, locuri de parcare, dală urbană și parcaje acoperite, amenajarea acceselor în incintă, în suprafață totală de 24.193,00 mp.

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

**Nord** - terenuri proprietăți private în intravilan, C.F. nr. 323998, 347475, 347476, 347737, 347747 – Arad, nr. top. 3353.B.16;

**Est** - Strada. Faurilor, teren domeniul public, C.F. nr. 355798 - Arad;

**Sud** – Calea Aurel Vlaicu, teren domeniul public, C.F. nr. 351420 – Arad;

**Vest** – Strada Fântâni, identificată prin C.F. nr. 356273 – Arad, teren proprietate privată identificat prin C.F. nr. 319900 – Arad – Plan Urbanistic de Detaliu aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 135/1998 “Spații prestări servicii auto”, respectiv nr. cad. 9832.

#### **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 cu funcțiuni mixte: locuințe colective și funcțiuni complementare, servicii și comerț, administrativ, turism, spații verzi, locuri de parcare, dală urbană și parcaje acoperite, amenajarea acceselor în incintă, măsurând o suprafață totală de 24.193,00 mp.

**Funcțiunea dominantă a zonei este de zonă cu funcțiuni mixte:** locuințe colective și funcțiuni complementare, servicii și comerț, administrativ, turism, spații verzi, locuri de parcare, dală urbană și parcaje acoperite, amenajarea acceselor în incintă.

#### **Utilizări permise:**

-Construcții destinate funcțiunilor de comerț, prestări servicii și sediilor administrative, construcții pentru circulația auto, staționări auto și circulație pietonală, amenajări de spații verzi și de agrement, pentru recreere și protecție, dotări pentru funcționarea zonei;

-Sunt admise, complementar spațiilor comerciale, următoarele utilizări:

- sedii ale unor firme și companii, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- servicii sociale, colective și personale;
- sedii ale unor organizații politice, profesionale, non-profit etc.;
- spații pentru activități manufacturiere;
- spații pentru profesii liberale;
- spații de cazare în regim hotelier;

#### **Utilizări admise cu condiții:**

-Construcțiile pentru echiparea cu instalații se pot amplasa cu condiția să corespundă necesităților și confortului necesar în zonă, să nu dăuneze relațiilor cu vecinătățile și să fie puse în practică toate măsurile pentru integrarea în mediul înconjurător;

#### **Interdicții temporare:**

-Nu este cazul;

#### **Interdicții definitive:**

-Se vor respecta restricțiile de construire în proximitatea rețelelor edilitare, conform specificațiilor emise de instituțiile publice prin intermediul avizelor;

-Depozite de deșeuri.

#### **Unități și subunități funcționale:**

LM – Zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri;

LCI – Subzonă pentru locuințe cu regim mare de înălțime;

ISCo – Instituții servicii și comerț, spații administrative;

Spp – Spații verzi amenajate la sol;  
Sps – Spații verzi suspendate;  
Spa – Spații verzi aliniate;  
Cc – Circulații carosabile;  
Cp – Circulații pietonale;  
P – Platforme parcări.

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

##### **-Locuințe colective, funcțiuni complementare, turism:**

- P.O.T. maxim: 35,00%;
- C.U.T. maxim: 3,80;

##### **-Funcțiuni complementare, servicii și comerț, administrative, turism, dală urbană, parcaje acoperite:**

- P.O.T. maxim: 65,00%;
- C.U.T. maxim: 3,80.

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

##### **-Locuințe colective, funcțiuni complementare, turism:**

- Regimul de înălțime maxim propus: 2S+P+9E+PH, cu o înălțime maximă propusă de 37,50 m (C1, C2, C3, C4);
- Regimul de înălțime maxim propus: S+P+5E, cu o înălțime maximă propusă de 18,50 m (C5, C6, C7, C8, C9);

##### **-Funcțiuni complementare servicii și comerț, administrative, turism, dală urbană, parcaje acoperite:**

- Regimul de înălțime maxim propus: P+Mezanin, cu înălțime maximă propusă de 7,00 m;

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 8793/07.06.2024, care prevede:

-înălțimea maximă a obiectivelor de 37,50 m, respectiv cota absolută maximă de 146,00 m (108,50 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +37,50 m înălțimea maximă a construcțiilor).

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

-Față de limita de proprietate **Sudică**, înspre Calea Aurel Vlaicu se va realiza o retragere de **12,50 m**, conform cu prevederile HGR 525/1996 și a Codului Civil, în care se vor amenaja un drum de circulație, parcări, alei pietonale, spații verzi, aliniament arbori;

-Față de limita de proprietate **Nordică**, se va realiza o retragere de **17,00 m**, conformă cu prevederile HGR 525/1996 și a Codului Civil, în care se vor amenaja drum nou de legătură între Str. Fântânii și Str. Faurilor, accese incintă, parcări aferente drumului, spații verzi, aliniament arbori;

-Față de limita de proprietate **Estică**, se va realiza o retragere minimă conformă cu prevederile HGR 525/1996 și a Codului Civil, de **3,30 m (NE) – 5,80 M (SE)**; în care se vor amenaja spații verzi și circulații pietonale;

-Față de limita de proprietate **Vestică**, se propune o retragere minimă conformă cu prevederile HGR 525/1996 și a Codului Civil, de **2,50 m**;

#### **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.

Procent minim spații verzi (spații verzi plantate, parc și spații agrement, locuri de joacă, terenuri de sport și recreere): **minim 25,00 %** din suprafața terenului, din care **minim 20,00 %** spații verzi la sol și **minim 5,00 %** măsuri compensatorii.

De asemenea se recomandă, ca măsură compensatorie, amenajarea teraselor înierbate la construcțiile care se prezintă cu etaje retrase, respectând un procent de min. 10% din suprafața construită a nivelului retras.

### **Parcaje:**

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

**-Număr minim locuri de parcare pentru unități comerț și servicii,** conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad Nr. 187 din 28 martie 2024:

- 1 loc de parcare la 40 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului cladirilor multifunctionale, complexe, centre, galerii comerciale) dar minimum 2 locuri de parcare ;
- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, desfacere produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale de utilizatori etc.), dar minimum 2 locuri de parcare ;
- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață desfășurată a construcției la care se vor adauga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00% ;

**-Număr minim locuri de parcare pentru construcții de locuințe colective, funcțiuni complementare, turism,** conform Hotărârii Nr. 187 din 28 martie 2024, CAP. II, Art. 17:

- se va asigura minim 1,5 loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă sub 100 mp;
- se vor asigura minim 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața utilă care depășește 100 mp;

-Pentru construcțiile care au mai mult de 3 niveluri supraterane și un C.U.T. mai mare de 1,6, minim 40% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în demisoluri / subsoluri sau în construcții multietajate dedicate;

-Pentru asigurarea necesarului de locuri de parcare destinate clienților viitoarelor spații comerciale s-a propus amenajarea, în incintă, la sol / subsol, a unor platforme de parcare și a drumurilor de acces la acestea; pentru locatari s-au amenajat locuri de parcare atât în incinta la sol, cât și la subsol (max. 2S);

Numărul de locuri de parcare necesare preconizate calculate conform HG nr. 525/1996, Normativ P 132-93, Hotărârii Nr. 187 din 28 martie 2024 și conform pieselor desenate U03 Mobilare Urbanistica, U03\_1 Mobilare Urbanistica Subsol (2S), rezultă un total de cca. **675 locuri de parcare** pentru cca. 450 apartamente pentru zona reglementata de Locuințe colective, funcțiuni complementare, turism; și un total de cca. **45 locuri de parcare** pentru instituții servicii si comert, administrativ. Rezultă un total de cca. **720 locuri de parcare.**

Pentru construcții ce înglobează spații cu diferite destinații, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Nu se vor autoriza construcții cu funcțiuni care necesită locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietății private.

### **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.

Accesul la terenul studiat se va face din Calea Aurel Vlaicu, propunându-se un drum în partea nordică care să permită circulația între str. Fântâni și str. Faurilor.

Accesul principal la obiectivul studiat se va realiza prin amenajarea intersecției Calea Aurel Vlaicu cu Str. Faurilor, fiind prevăzut accesul pentru toate obiectivele de circulație, cu semaforizarea acestuia (intersecție inteligentă semaforizată cu bucle inductive și camere video) și prevederea unor timpi optimi de funcționare.

Accesul secundar se va realiza prin intersecția Calea Aurel Vlaicu cu Str. Fântâniilor existentă, în obiectivul studiat fiind prevăzută lărgirea străzii Fântâniilor la două benzi de circulație în ambele sensuri.

Într-o etapă viitoare, faza D.T.A.C. a proiectului se va lua în calcul posibilitatea amenajării unei intersecții, punct de întoarcere pentru participanții la trafic. În acest sens prin proiectul propus se va realiza o intersecție tip elipsă pe Calea Aurel Vlaicu intersecție cu str. Fântâniilor care va permite accesul în toate direcțiile precum și posibilitatea întoarcerii pe traseu.

Racordurile drumurilor propuse către Calea Aurel Vlaicu, Str. Faurilor, Str. Fântâniilor, vor avea raza de minim 5,00 m, iar racordurile acceselor în parcare interioară vor avea raza de cca. 3,00 m.

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

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 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.

### **Parcelarea:**

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren, în vederea realizării de noi construcții. Se permit lucrări de parcelare și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Nu se vor face parcelări.

**Utilități:** Se vor realiza bransamente la rețelele edilitare existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor.

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/bransarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea.

Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de 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 bransamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22, lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Proprietarul/dezvoltatorul zonei cu funcțiuni mixte predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona cu funcțiuni mixte, 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 cu funcțiuni mixte, 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. 1596 din 23.10.2023, 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	Rețele electrice Banat S.A. București	19606520/21.05.2024	23.10.2025
2	Compania de Apă Arad S.A.	7159/12.03.2024	-
3	Delgaz Grid S.A.	214573066/18.03.2024	18.03.2025
4	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	10082/10.06.2024	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1922790/28.05.2024	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1922791/28.05.2024	-
7	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161121/16.03.2024	16.03.2025
8	O.C.P.I. Arad	P.V. 826/2024	-
9	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	8793/07.06.2024	07.06.2025
10	Orange Romania Communications S.A.	59/28.03.2024	-
11	D.S.P. Județul Arad	127/14.03.2024 3438/17.05.2024	-
12	S.C. C.T.P. S.A. Arad	229/27.03.2024	23.10.2025
13	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	22100/Z1/20.05.2024	-
14	contract de vânzare-cumpărare, Închire de autentificare	1640/20.12.2023	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 18.06.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 41 / 09.09.2024.

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

Arhitect Șef  
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		04.09.2024

VIZA JURIDICĂ  
Liliana Pașcalău