

## **RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea documentaţiei de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Zonă cu funcţiuni mixte- construire locuinţe colective în regim de înălţime 2S+P+6E+PH  
şi funcţiuni complementare, realizare accese şi împrejmuire,  
amplasare elemente publicitare şi organizare de şantier”  
intravilanul Municipiului Arad, cartier Confecţii, str. Nicolae Oncu, nr. 17 judeţul 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 Confecţii, în proximitatea străzii Nicolae Oncu.

### **Situaţia juridică a terenului**

Parcela propusă pentru refuncţionalizare este identificată prin C.F. nr. 306880- Arad şi are categoria de folosinţă curţi-construcţii în intravilan şi constituie proprietatea privată a S.C. ATLANTIC HOUSE CONSTRUCT S.R.L., măsurând o suprafaţă totală de de 6.684 mp.

Terenul a făcut anterior obiectul HCLM. Arad nr. 39 din 28.02.2011 pentru aprobarea PUZ şi RLU „Ansamblu rezidenţial Confecţii”, 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. şi modificat prin HCLM. Arad nr. 117/ 11.05.2011, în sensul modificării regimului de înălţime 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 investiţie în baza documentaţiei de urbanism aprobate.

### **Situaţia existentă**

Prin documentaţia P.U.Z. şi R.L.U. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcela identificată prin C.F. nr. 306880- Arad, în vederea edificării unei subzone funcţionale mixte de locuinţe colective şi prestări servicii, comerţ, sedii administrative şi 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 principiu 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;
- funcțiunii 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 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), 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 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 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.

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.	Agencia 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 Bărbătei

Consilier,  
urb. Răzvan-Andrei Săvan

**VIZA JURIDICA**  
Liliana Pașcalău