

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE:

COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL”,

Intravilan/Extravilan Municipiul Arad, pe parcelele intravilan identificate prin C.F. nr. 357379, 357369, 306291, 352526, 352527, 352972, 352004 – Arad, si extravilan identificate prin C.F. nr. 352261, 356477, 356476, 356466, 356465, 325366 – Arad,

Proprietari/Dezvoltatori: MUREȘAN CĂLIN-SEBASTIAN, MUREȘAN LAURA, MUREȘAN IOAN-CRISTIAN, MUREȘAN ANA-LILIANA,

S.C. FREE STYLER S.R.L., S.C. COMPANIA TOMA S.R.L..

Proiectant general: S.C. SIMPLU CADD S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: MUREȘAN CĂLIN-SEBASTIAN, MUREȘAN LAURA, MUREȘAN IOAN-CRISTIAN, MUREȘAN ANA-LILIANA, S.C. FREE STYLER S.R.L., S.C. COMPANIA TOMA S.R.L.

- Proiectant general: S.C. SIMPLU CADD S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe SECULICI, pr. nr. 06/2025.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 62829 din 09.07.2025, cât și a completărilor solicitate depuse cu adresele nr. 69833/01.08.2025, nr. 72536/11.08.2025, nr. 81249/08.09.2025 și nr. 86100/24.09.2025 de către MUREȘAN CĂLIN-SEBASTIAN, MUREȘAN LAURA, MUREȘAN IOAN-CRISTIAN, MUREȘAN ANA-LILIANA, S.C. FREE STYLER S.R.L., S.C. COMPANIA TOMA S.R.L.;

- raportul de specialitate nr. 88048 /A5/ 30.09.2025 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. 73103 /A5/ 30.09.2025, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;

- avizul tehnic nr. 42 / 30.09.2025 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1454 din 19.08.2022, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcelele propuse pentru refuncționalizare, măsoară o suprafață totală de **70.125,00 mp**, și sunt identificate prin:

1.C.F. nr. 357379 – Arad, cu suprafața de 2.670,00 mp - teren arabil situat în intravilan, proprietate privată MUREȘAN CĂLIN-SEBASTIAN;

2.C.F. nr. 352526 – Arad, cu suprafața de 3.739,00 mp - teren arabil situat în intravilan, proprietate privată MUREȘAN CĂLIN-SEBASTIAN;

3.C.F. nr. 356477 – Arad, cu suprafața de 20.304,00 mp - teren arabil situat în extravilan, proprietate privată MUREȘAN CĂLIN-SEBASTIAN;

4.C.F. nr. 357369 – Arad, cu suprafața de 5.322,00 mp - teren arabil situat în intravilan, proprietate privată MUREȘAN CĂLIN-SEBASTIAN;

5.C.F. nr. 306291 – Arad, cu suprafața de 3.169,00 mp - teren arabil situat în intravilan, proprietate privată MUREȘAN CĂLIN-SEBASTIAN;

6.C.F. nr. 352527 – Arad, cu suprafața de 233,00 mp - teren arabil situat în intravilan, proprietate privată MUREȘAN CĂLIN-SEBASTIAN;

7.C.F. nr. 352004 – Arad, cu suprafața de 1.050,00 mp - teren arabil situat în intravilan, proprietate privată MUREȘAN CĂLIN-SEBASTIAN;

8.C.F. nr. 352261 – Arad, cu suprafața de 7.128,00 mp - teren arabil situat în extravilan, proprietate privată MUREȘAN CĂLIN-SEBASTIAN;

9.C.F. nr. 356465 – Arad, cu suprafața de 3.272,00 mp - teren arabil situat în extravilan, proprietate privată MUREȘAN CĂLIN-SEBASTIAN;

10.C.F. nr. 325366 – Arad, cu suprafața de 10.900,00 mp - teren arabil situat în extravilan, proprietate privată MUREȘAN IOAN CRISTIAN și MUREȘAN ANA-LILIANA;

11.C.F. nr. 352972 – Arad, cu suprafața de 2.338,00 mp - teren arabil situat în intravilan, proprietate privată MUREȘAN CĂLIN-SEBASTIAN și MUREȘAN LAURA.

12.C.F. nr. 356466 – Arad, cu suprafața de 4.658,00 mp - teren arabil situat în extravilan, proprietate privată S.C. COMPANIA TOMA S.R.L.;

13.C.F. nr. 356476 – Arad, cu suprafața de 5.342,00 mp - teren arabil situat în extravilan, proprietate privată S.C. FREE STYLER S.R.L.

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

-, „CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE: COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL”, Intravilan/Extravilan Municipiul Arad, pe parcelele intravilane identificate prin C.F. nr. 357379, 357369, 306291, 352526, 352527, 352972, 352004 – Arad, si extravilane identificate prin C.F. nr. CF nr. 352261, 356477, 356476, 356466, 356465, 325366 – Arad

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE: COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL”, Intravilan/Extravilan Municipiul Arad, pe parcelele intravilane identificate prin C.F. nr. 357379, 357369, 306291, 352526, 352527, 352972, 352004 – Arad, si extravilane identificate prin C.F. nr. CF nr. 352261, 356477, 356476, 356466, 356465, 325366 – Arad, măsurând o suprafață totală de **70.125,00 mp**, se propune reglementarea unei zone cu funcțiuni mixte ce va include spații pentru comerț, servicii, birouri, spații pentru depozitare și cazare în regim hotelier.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

SZM1 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri, depozitare

- P.O.T. maxim 60,00 %
- C.U.T. maxim 2,10

SZM1 – Subzona Hotel

- P.O.T. maxim 60,00 %
- C.U.T. maxim 3,00

SZM2; SZM3; SZM4 - Subzona comerț, prestări servicii, birouri și depozitare

- P.O.T. maxim 60,00 %
- C.U.T. maxim 2,10

CCra – Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

- P.O.T. maxim 0,00 %
- C.U.T. maxim 0,00

Regimul de înălțime maxim propus:

SZM1 - Subzona comert, prestari servicii, birouri, depozitare și hotel

H max = +22,00m (P+3Etaje) - 136,24NMN (pentru clădirile de comerț/servicii/birouri/depozitare)

H max = +29,00m (P+6Etaje) - 143,24NMN (pentru hotel)

SZM2; SZM3; SZM4 - Subzone comert, prestari servicii, birouri si depozitare

H max = +22,00m (P+3Etaje) - 136,27NMN (pentru clădirile de comerț/servicii/birouri/depozitare)

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române **Nr. 22377/07.08.2025**, care prevede:

-înălțimea maximă a obiectivului de 29,00 m, respectiv cota absolută maximă de 143,24 m (114,24 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 29,00 m înălțimea maximă a construcției)

-înălțimea maximă a obiectivelor de 22,00 m, respectiv cota absolută maximă de 136,27 m (114,24 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 22,00 m înălțimea maximă a construcțiilor)

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE: COMERT, PRESTARI SERVICII, BIROURI, DEPOZITARE SI HOTEL”, Intravilan/Extravilan Municipiul Arad, pe parcelele intravilane identificate prin C.F. nr. 357379, 357369, 306291, 352526, 352527, 352972, 352004 – Arad, si extravilane identificate prin C.F. nr. CF nr. 352261, 356477, 356476, 356466, 356465, 325366 – Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

**p. PRIMAR,
Calin Bibart
VICEPRIMAR,
Lazăr Faur**