

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea documentației 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 și 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.

- 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

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 63536 din 11.07.2025, respectiv completările înregistrate cu nr. 74602 din 18.08.2025, de către S.C. ASSET PORTOFOLIO MANAGEMENT S.R.L.;

- rapoartele de specialitate nr. 66162 /A5/ 21.07.2025, respectiv nr. 75014 /A5/ 19.08.2025 întocmite 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. 73070 /A5/ 19.08.2025, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;

- avizul tehnic nr. 34 / 19.08.2025 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1163 din 20 iulie 2023, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

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.

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

- „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.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

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.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

- 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: 25,89%;
 - C.U.T. maxim: 1,8

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+4+2M**, 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 pasarela 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 tărâțe, P, Hmax.= 6,00m;

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.) - „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, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazar Faur