

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și

Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

**"MODIFICARE MOBILARE PE PARCELE CU PĂSTRAREA INDICILOR URBANISTICI ȘI A
FUNCTIUNILOR DIN PUZ APROBAT PRIN H.C.L.M. ARAD NR. 353 DIN 24.06.2019",
amplasament intravilanul Municipiului ARAD, Județul ARAD, Strada CONSTANTIN TICU
DUMITRESCU Nr. 57 și 57/A, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 352407 – Arad, C.F. nr. 357252 –
Arad și C.F. nr. 357253 – Arad,**

Proprietar/Dezvoltator: S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.

Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.;
- Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TIRON Andrei, pr. nr. 131/2024.

Încadrarea în localitate

Parcelele propuse spre reglementare sunt situate în partea de sud a U.A.T. Municipiul Arad, în intravilan, conform C.F. nr. 352407 – Arad, C.F. nr. 357252 – Arad și C.F. nr. 357253 – Arad, cu accesele din Strada Constantin Ticu Dumitrescu.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare, în suprafață totală de 7.390 mp, sunt identificate prin:

- C.F. nr. 3352407 – Arad – pășune în intravilan, S = 3.694 mp, proprietar S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.;
- C.F. nr. 357252 – Arad – pășune în intravilan, S = 2.810 mp, proprietar S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.;
- C.F. nr. 357253 – Arad – pășune în intravilan, S = 886 mp, proprietar S.C. PERFORMANCE SPECIAL BUILDINGS S.R.L.;

Situația existentă

Parcelele menționate mai sus, pășune în intravilan, identificate prin C.F. nr. 352407 – Arad, C.F. nr. 357252 – Arad și C.F. nr. 357253 – Arad, cu suprafața totală de 7.390,00 mp:

-conform PUG-ului Municipiului Arad aprobat, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/2023,

se găsește amplasată în UTR nr. 48, zona LM – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, subzona LMu46 – subzone predominant rezidențială cu clădiri de tip urban;

-conform documentației de urbanism aprobată prin H.C.L.M. Arad Nr. 353 din 24 iunie 2019 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU): „Zonă rezidențială, servicii și comerț” -amplasament Zona Industrială Sud Arad – Zădăreni, municipiul Arad, generat de imobilele identificate prin CF nr. 330004 – Arad (S = 31.608,00 mp), CF nr. 348985 – Arad (S = 1.622,00 mp), CF nr. 347263 – Arad (S = 28.500,00 mp), CF nr. 347262 – Arad (S = 15.000,00 mp), CF nr. 347199 – Arad (S = 10.000,00 mp), CF nr. 347222 – Arad (S = 10.000,00 mp), CF nr. 348986 – Arad (S = 7.930,00 mp), CF nr. 348860 – Arad (S = 4.000,00 mp), CF nr., 346786 – Arad (S = 4.000,00 mp), CF

nr. 348861 – Arad (S = 4.000,00 mp), CF nr. 348859 – Arad (S = 9.948,00 mp), CF nr. 348862 – Arad (S = 3.488,00 mp), CF nr. 348863 – Arad (S = 2.363,00 mp), CF nr. 348821 – Arad (S = 9.960,00 mp), CF nr. 330003 - Arad (S = 14.641,00 mp), parcelele fac parte dintr-o zonă rezidențială unifamilială/plurifamilială, cu POT max = 40%, CUT max = 1,5, cu Regim de înălțime maxim P+2E+Er/M, H max = 12,00 m la cornișă, Zone verzi minim 10%.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent "**MODIFICARE MOBILARE PE PARCELE CU PĂSTRAREA INDICILOR URBANISTICI ȘI A FUNCȚIUNILOR DIN PUZ APROBAT PRIN H.C.L.M. ARAD NR. 353 DIN 24.06.2019**", amplasament **intravilanul Municipiului ARAD, Județul ARAD, Strada CONSTANTIN TICU DUMITRESCU Nr. 57 și 57/A**, pe parcelele identificate prin **C.F. nr. 352407 – Arad, C.F. nr. 357252 – Arad și C.F. nr. 357253 – Arad**, se propune reglementarea unei zone rezidențiale plurifamilială, măsurând o suprafață totală de 7.390 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **La Nord:** terenul este delimitat de strada Constatin Ticu Dumitrescu (C.F. nr. 362983 – Arad, C.F. nr. 352446 – Arad și C.F. nr. 351810 - Arad);
- **La Sud:** terenul este delimitat de parcela identificată prin C.F. nr. 352447 – Arad (teren pentru drum, conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr. 353 din 24 iunie 2019, menționat mai sus);
- **La Est:** terenul este delimitat de parcelele identificate prin C.F. nr. 352408 – Arad și C.F. nr. 352417 Arad – zonă rezidențială, , reglementată prin PUZ aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr. 353 din 24 iunie 2019;
- **La Vest:** terenul este delimitat de parcelele identificate prin C.F. nr. 352405 – Arad și C.F. nr. 352406 – Arad – zonă rezidențială, reglementată prin PUZ aprobat prin H.C.L.M. Arad Nr. 353 din 24 iunie 2019.

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 rezidențială plurifamilială.

Zone funcționale:

ZRp – Zonă locuire plurifamilială

Subzone funcționale:

St – Subzonă tampon între locuire și parcare în cadrul parcelei;

Sp – Subzonă parări și circulații auto în cadrul parcelei;

Ste – Subzonă tehnico-edilitară.

Funcțiunea dominantă:

Zonă rezidențială plurifamilială

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

Construcții pentru locuințe:

- Construcții de locuințe – maxim 5 construcții, fiecare cu maxim 6 unitati locative (apartamente);
 - este permisă conversia locuințelor în alte funcțiuni ce nu deranjează zona de locuit, cu acordul vecinilor direct afectați;
 - este permisă utilizarea unor spații de la parterul unor clădiri de locuit pentru comerț, servicii sau activități de mică capacitate, ce nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, etc.), cu acordul vecinilor direct afectați;
 - spații verzi amenajate în cadrul parcelei;
 - amenajări și construcții aferente locuințelor (anexe);
 - împrejmuiri;
 - platforme colectare deșeuri menajere;
 - cu condiția asigurării locurilor de parcare în incintă, în concordanță cu funcțiunile propuse;
- alte funcțiuni compatibile.

Utilizări permise cu condiții

-Necesitatea realizării în zonă a unor lucrări de utilitate publică, impune ca eventualele dezmembrări și parcelări să nu se facă fără asigurarea condițiilor de rezervare a suprafețelor de teren necesare realizării acceselor pietonale și carosabile.

-Se permite schimbarea destinației apartamentelor, indiferent de amplasare, numai pentru categoriile de funcțiuni, cuprinzând activități pentru servicii specializate și practica profesională privată cu grad redus de perturbare a locuirii și program de activitate de 10 ore pe zi (între 8 și 18), de exemplu: cabinete medicale, cabinete de avocatură, notariale, consultanță, asigurări, proiectare, reprezentanțe, agenții imobiliare, etc; cu condiția asigurării locurilor de parcare în incintă, în concordanță cu funcțiunile propuse.

Dotări ale incintelor propuse:

- 1) Spații de protecție și aliniament în incinte;
- 2) Platforme circulației auto și pietonale în incinte, parking-uri;
- 3) Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate(spatii tehnice anexe, statie de pompe si rezervor de incendiu, casa poarta, garduri si imprejmuiri, porti de acces, retele edilitare interioare si retele de utilitati exterioare noi).

Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:

- 1) Construcții ce acomodează activități de tip industrial poluante (producție pentru construcții, depozitarea de produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
- 2) Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
- 3) Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
- 4) Funcțiuni de depozitare deșeuri, materiale re folosibile;
- 5) Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- 6) Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- 7) Clădiri de locuit permanente, în afara celor de serviciu;
- 8) Activități industriale sau alte tipuri de activități cu caracter poluant care generează noxe, vibrații, poluare fonică, poluare olfactivă, fum;
- 9) Servicii de tip industrial, producție poluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).
- 10) Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare
- 11) Funcțiuni de depozitare deșeuri;
- 12) Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
- 13) Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119/2014.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40, 00%;
- C.U.T. maxim: 1,50.

Regimul de înălțime maxim propus:

- $P+2E+Er/M$, H max coamă = 12,00 m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 42153/30.04.2025, care prevede înălțimea maximă a obiectivelor de 12 m, respectiv cota absolută maximă de 123,12 m (111,12 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +12 m înălțimea maximă a construcției).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- La minim 6 m față de limita din Nord;
- La minim 6 m, dar nu mai puțin de $h/2$ față de limita din Sud;
- La 2 m, respectiv 6 m sau $h/2$ față de limita din Est, cu excepția zonei de implantare în dreptul parcelei identificate prin C.F. nr. 352408 – Arad, unde limita laterală este de 2,00 m, pentru construcția în curs de execuție cu AC nr. 59 din 20.01.2022;
- La minim 6 m, dar nu mai puțin de $h/2$ față de limita din Vest.

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, cât și Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 6.

Vor fi prevăzute spații verzi de minim 25% din suprafața incintei.

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.

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 5, respectiv a Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187/28.03.2024.

-1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafață utilă sub 100 mp;

-2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafață 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.

Circulații și accesuri:

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 rutier/pietonal la incinta reglementată se vor realiza din Strada Constantin Ticu Dumitrescu și vor avea o lățime de 6,00 m.

Circulația pietonală de incintă va fi alcătuită din alei cu profil de 1,50 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 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.

Parcelarea:

Nu este cazul

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.

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea 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 branșamentelor

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 rezidențiale predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona rezidențială, 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 rezidențiale, 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. 971 din 25.06.2024, 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. Rețele Electrice Banat S.A.	25451764/17.03.2025	25.06.2026
2	Compania de Apă Arad S.A.	34018/20.12.2024	-
3	Delgaz Grid S.A.	214893225/17.12.2024	16.12.2025
4	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	3236/24.02.2025	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1923730/17.01.2025	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1923731/17.01.2025	-
7	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161592/23.12.2024	23.12.2025
8	O.C.P.I. Arad	P.V. 3319/2024	-
9	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	42153/30.04.2025	30.04.2026
10	A.N.I.F.	10/16.01.2025	-
11	D.S.P. Jud. Arad	577/23.12.2024	-
12	Comisia de Sistematizare a Circulației din Mun. Arad	49755, 57003/Z1/01.07.2025	-
13	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	104925/Z1/15.01.2025	-
14	Transgaz S.A.	Eta/108053/23.12.2024	23.12.2025

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 27.05.2025, s-a emis Avizul Tehnic nr. 26/23.07.2025 favorabil.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că documentația de urbanism întrunește condițiile necesare pentru a fi promovată spre analizare, dezbatere și decizie și poate fi aprobată în ședința Consiliului Local.

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		23.07.2025

VIZA JURIDICĂ
Liliana Pașcalău