

H O T Ă R Ă R E A Nr. _____
din _____ 2025

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție:

"CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU LOCUINȚE COLECTIVE, SPAȚII ȘI
SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE CU AMENAJĂRI SPORTIVE",

amplasament intravilanul Municipiului Arad, Str. Nouă, Nr. 3-5, Județul Arad,

pe parcela identificată prin C.F. nr. 362682 – Arad,

Proprietar: S.C. IDEAL THRUST RESIDENCE S.R.L.

Dezvoltator: S.C. THRUST HOLZHAUSE S.R.L.

Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 70944/05.08.2025,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 56259/05.08.2025, elaborat în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 70943/A5/05.08.2025 al Arhitectului – Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Văzând Avizul tehnic al Arhitectului – Șef nr. 30/05.08.2025,

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Cu respectarea art. 25 alin. (1), art. 32 alin. (1) lit. c), art. 47 și art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Conform art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Potrivit Ordinului nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului,

Constatând că sunt îndeplinite procedurile prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (6) lit. c), alin. (7) lit. k), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
HOTĂRÂRE:

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investiție: "CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU LOCUINȚE COLECTIVE, SPAȚII ȘI SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE CU AMENAJĂRI SPORTIVE", amplasament intravilanul Municipiului Arad, Str. Nouă, Nr. 3-5, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 362682 – Arad, măsurând o suprafață totală de 15.496 mp, conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.3.) și *2* (cu anexele 2.1.- 2.10.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

Anexa 1 – Parte scrisă

- 1.1. Memoriu de prezentare
- 1.2. Regulament local de urbanism
- 1.3. Plan de acțiune

Anexa 2 – Parte desenată

- 2.1. Plan de încadrare
- 2.2. Situația existentă
- 2.3. Reglementări urbanistice
- 2.4. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.5. Mobilare
- 2.6. Ilustrare urbanistică
- 2.7. Studiu de însorire
- 2.8. Plan parcuri demisol
- 2.9. Plan de încadrare – Rețele edilitare
- 2.10. Plan de situație. Plan de amplasare în zonă

Art. 2 Planul Urbanistic Zonal se aprobă cu respectarea condițiilor impuse prin avize, inclusiv avizul arhitectului – șef, și cu următoarele date generale:

2.1. Proprietar: S.C. IDEAL THRUST RESIDENCE S.R.L.;

2.2. Dezvoltator: S.C. THRUST HOLZHAUSE S.R.L.;

2.3. Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CRAINIC Paul Dorin, pr. nr. 54/2024;

2.4. Parcela propusă pentru refuncționalizare este proprietate privată identificată prin: -C.F. nr. 362682 – Arad – curți construcții în intravilan, S = 15.496,00 mp, proprietar S.C. IDEAL THRUST RESIDENCE S.R.L.;

2.5. 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.;

2.6. 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 emitere a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități;

2.7. 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;

2.8. Proprietarul/dezvoltatorul zonei rezidențiale, servicii, comerț 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;

2.9. 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, servicii, comerț, 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.

Art. 3 Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 56259 din 05.08.2025, conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 5 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către dezvoltatorul S.C. THRUST HOLZHAUSE S.R.L. și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

Art. 6 Prezenta hotărâre se comunică prin grija Arhitectului-Șef – Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, în termen de 15 zile după aprobarea de către consiliul local, Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE și, în format electronic, Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

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 REZIDENȚIAL CU LOCUINȚE COLECTIVE, SPAȚII ȘI
SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE CU AMENAJĂRI SPORTIVE",**

amplasament **intravilanul Municipiului Arad, Str. Nouă, Nr. 3-5, Județul Arad,**

pe parcela identificată prin **C.F. nr. 362682 – Arad,**

Proprietar: S.C. IDEAL THRUST RESIDENCE S.R.L.

Dezvoltator: S.C. THRUST HOLZHAUSE S.R.L.

Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

- Proprietar: S.C. IDEAL THRUST RESIDENCE S.R.L.
- Dezvoltator: S.C. THRUST HOLZHAUSE S.R.L.;
- Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CRAINIC Paul Dorin, pr. nr. 54/2024.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 48920 din 28.05.2025, cât și a completărilor depuse cu nr. 51758/04.06.2025, nr. 54713/16.06.2025, nr. 62106/08.07.2025 și nr. 68872/30.07.2025, de către S.C. THRUST HOLZHAUSE S.R.L.;
- raportul de specialitate nr. 70943/A5/05.08.2025 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. 56259/A5/05.08.2025, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr. 30/05.08.2025 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1090 din 11.07.2024, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcela propusă pentru refuncționalizare, în suprafață de 15.496 mp, este identificată prin:

-C.F. nr. 362682 – Arad – curți construcții în intravilan, S = 15.496,00 mp, proprietar S.C. IDEAL THRUST RESIDENCE S.R.L.

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

-"CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU LOCUINȚE COLECTIVE, SPAȚII ȘI SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE CU AMENAJĂRI SPORTIVE", amplasament **intravilanul Municipiului Arad, Str. Nouă, Nr. 3-5, Județul Arad,** pe parcela identificată prin **C.F. nr. 362682 – Arad,** măsurând o suprafață totală de 15.496 mp.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent **"CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU LOCUINȚE COLECTIVE, SPAȚII ȘI SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE CU AMENAJĂRI SPORTIVE"**, amplasament intravilanul Municipiului Arad, Str. Nouă, Nr. 3-5, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 362682 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale, servicii, comerț, măsurând o suprafață totală de 15.496 mp.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

Zona Z1 și Zona Z2:

- P.O.T. maxim: 35, 00%;
- C.U.T. maxim: 1,60.

Regimul de înălțime maxim propus:

Zona Z1:

- P+3E spre Strada Bogdan Voievod, H max = 13,40 m.

Zona Z2:

- D+P+5E+Er spre Calea Aurel Vlaicu, H max = 24,60 m;

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 1327/17.03.2025, care prevede înălțimea maximă a obiectivului de 24,60 m, respectiv cota absolută maximă de 131,45 m (106,85 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +24,60 m înălțimea maximă a construcției).

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 REZIDENȚIAL CU LOCUINȚE COLECTIVE, SPAȚII ȘI SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE CU AMENAJĂRI SPORTIVE"**, amplasament intravilanul Municipiului Arad, Str. Nouă, Nr. 3-5, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 362682 – Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazăr Faur

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
Red./Verif. LF/IB

Cod: PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 70943/A5/05.08.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și

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

**"CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU LOCUINȚE COLECTIVE, SPAȚII ȘI
SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE CU AMENAJĂRI SPORTIVE",**
amplasament **intravilanul Municipiului Arad, Str. Nouă, Nr. 3-5, Județul Arad,**
pe parcela identificată prin **C.F. nr. 362682 – Arad,**
Proprietar: S.C. IDEAL THRUST RESIDENCE S.R.L.
Dezvoltator: S.C. THRUST HOLZHAUSE S.R.L.
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

- Proprietar: S.C. IDEAL THRUST RESIDENCE S.R.L.
- Dezvoltator: S.C. THRUST HOLZHAUSE S.R.L.;
- Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CRAINIC Paul Dorin, pr. nr. 54/2024.

Încadrarea în localitate

Parcela propusă spre reglementare este situată în partea de vest a U.A.T. Municipiul Arad, în intravilan, conform C.F. nr. 362682 – Arad, cu accesul din Strada Nouă.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este proprietate privată identificată prin:

-C.F. nr. 362682 – Arad – curți construcții în intravilan, S = 15.496,00 mp, proprietar S.C. IDEAL THRUST RESIDENCE S.R.L.

Situația existentă

În conformitate cu PUG și RLU aprobat cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/2023, parcela se află în UTR 24 – ISco24B – subzonă construcții comerciale.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent **"CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENȚIAL CU LOCUINȚE COLECTIVE, SPAȚII ȘI SERVICII ȘI LOCUINȚE COLECTIVE CU AMENAJĂRI SPORTIVE",** amplasament **intravilanul Municipiului Arad, Str. Nouă, Nr. 3-5, Județul Arad,** pe parcela identificată prin **C.F. nr. 362682 – Arad,** se propune reglementarea unei zone rezidențiale, servicii, comerț, măsurând o suprafață totală de 15.496 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la Nord – proprietate domeniul public (C.F. nr. 366567 – Arad), strada Bogdan Voievod (C.F. nr. 355915 – Arad), clădiri rezidențiale, identificate prin Nr. Topo 3358/1/6, C.F. nr. 310173, 313171, 319925, 317039, 315752 – Arad, respectiv str. Bogdan Voievod, nr. 94;

- la Vest – teren viran pe care se va realiza conexiunea rutieră propusă dintre Calea Aurel Vlaicu și strada Ion Câmpineanu;
- la Est - strada Nouă (C.F. nr. 355920 – Arad), drum pietruit și clădiri rezidențiale, identificate prin C.F. nr. 332197, 352734, 352735 – Arad, teren agricol (C.F. nr. 363765 – Arad), PUZ aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 446/2024 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție: „Locuințe individuale”, Municipiul Arad, intravilan, Strada Nouă, numerele 10; 10/A; 12; 12/A, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 363420 – Arad; nr. 363419 – Arad; nr. 363424 – Arad; nr. 363423 – Arad, Proprietari: BORDIANU CORNELIU și BORDIANU DORU, Proiectant general: S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L., Dezvoltator: BORDIANU CORNELIU ÎNTREPRINDERE FAMILIALĂ;
- la Sud - o fâșie de teren viran îngustă neconstruibilă și Calea Aurel Vlaicu.

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 rezidențiale, servicii, comerț.

Unitățile principale au destinația - unități locuire colectivă, servicii, comerț.

SUBZONE:

Z1 – zona pentru LOCUINȚE COLECTIVE în regim de înălțime P+3E de tip LCM (subzonă pentru locuințe colective cu regim mediu de înălțime).

Z2 - zona pentru SPAȚII ȘI SERVICII CU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI AMENAJĂRI SPORTIVE de tip LCI (subzonă pentru locuințe colective cu regim mare de înălțime cu peste 5 nivele supraterane).

SUBUNITĂȚI:

ZONA FUNCȚIONALĂ: UNITATEA PRINCIPALĂ ZONĂ REZIDENTIALĂ, SERVICII, COMERȚ.

SUBZONE :

Z1 - SUBZONĂ LOCUIRE COLECTIVĂ în regim de înălțime P+3E de tip LCM (subzonă pentru locuințe colective cu regim mediu de înălțime).

Z2 - SUBZONĂ SPAȚII ȘI SERVICII CU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI AMENAJĂRI SPORTIVE de tip LCI (subzonă pentru locuințe colective cu regim mare de înălțime cu peste 5 nivele supraterane).

SUBUNITĂȚI:

Lc - LOCUINȚE COLECTIVE

ISco - SERVICII ȘI COMERȚ

Cc - CAROSABIL

P - ZONĂ AMENAJARE PARCARE

SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE

TE - CULOAR TEHNICO - EDILITAR

Pg - PLATFORMĂ GOSPODAREASCĂ

Funcțiuni dominante propuse: locuire colectivă, servicii, comerț

Funcțiuni complementare, utilizări permise:

- Funcțiuni complementare locuirii

- Dotări tehnico-edilitare
- Sistemizarea verticală a terenului.
- Drumuri, parcaje, alei pietonale.
- Amenajare zone verzi

Utilizări permise cu condiții:

- Birouri, dispensare, creșe, sport-întreținere, farmacie, magazin alimentar, saloane înfrumusețare

Utilizări interzise:

- Construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă

Interdicții temporare:

- Nu este cazul

Indicatori urbanistici maximi propuși:

Zona Z1 și Zona Z2:

- P.O.T. maxim: 35,00%;
- C.U.T. maxim: 1,60.

Regimul de înălțime maxim propus:

Zona Z1:

- P+3E spre Strada Bogdan Voievod, H max = 13,40 m;

Zona Z2:

- D+P+5E+Er spre Calea Aurel Vlaicu, H max = 24,60 m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 1327/17.03.2025, care prevede înălțimea maximă a obiectivului de 24,60 m, respectiv cota absolută maximă de 131,45 m (106,85 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +24,60 m înălțimea maximă a construcției).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

-Pentru zona Z1 (locuințe colective, 4.950 mp), zona edificabilă respectă o retragere minimă de 10 m față de drumurile de incintă dispuse pe laturile NV–SV, NV–NE și NE–SE, fiecare latură având acces către câte o clădire. Față de limitele exterioare ale terenului PUZ, zona edificabilă este retrasă la 22,88 m spre prelungirea străzii Ion Câmpineanu (NV), 26,85 m spre strada Bogdan Voievod (N) și 26,37 m spre strada Nouă (NE). Cele trei clădiri din Z1 sunt dispuse astfel încât distanța dintre prima și a doua este de minim 16,05 m, iar între a doua și a treia de minim 14,56 m, aceste valori depășind înălțimea maximă a clădirilor. Spațiul de 11,50 m de pe laturile principale este destinat parcarilor (5,00 m) și circulației interne (6,00 m).

-Pentru zona Z2 (funcțiuni mixte – servicii și comerț, 6.860 mp), zona edificabilă are retrageri de 10,45 m față de drumurile de incintă dinspre SV–SE, 2,50 m spre NV, 2,50 m spre NE și 1,20 m spre sud, unde este prevăzut drumul cu sens unic. Distanța dintre zona edificabilă și frontul la Calea Aurel Vlaicu este de 28,66 m. Cele două corpuri de clădire din Z2 sunt alipite doar la demisol (nivel destinat parcarilor), fiind separate la parter și etajele superioare printr-o distanță de 16,05 m. Pe latura comună dintre Z1 și Z2, distanța minimă între clădiri este de 5,25 m, iar pe fațadele orientate spre Z1 nu se vor amplasa ferestre.

Retragerile și distanțele stabilite asigură organizarea eficientă a circulațiilor, parcarilor și zonelor verzi, precum și respectarea normelor privind însorirea și siguranța. În cazul în care distanțele dintre construcții ar fi egale sau mai mici decât înălțimea celei mai înalte clădiri, se va întocmi un studiu de însorire.

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 pentru locuințe colective și minim 15% pentru servicii și comerț.

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.

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.

Se propune un număr total de 235 de locuri de parcare supraterrane pe toată incinta și 100 de locuri de parcare în subteranul clădirilor propuse.

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 în incintă se va realiza din două străzi, una este Strada Nouă, o stradă existentă de unde se va realiza un racord cu străzile de incintă. Străzile din incintă care vor fi racordate la Strada Nouă vor fi cu dublu sens și cu o lățime de 6,00 m.

A doua stradă de unde se va accesa incinta este prelungirea Străzii Ion Câmpineanu ce va face legătura între Calea Aurel Vlaicu (artera principală de circulație) și strada Ion Câmpineanu actuală. Pe această prelungire se va realiza un racord, iar străzile din incintă vor fi tot cu sens dublu de circulație și cu o lățime de 6,00 m.

Se propune realizarea unei prelungiri a Străzii Ion Câmpineanu, prelungire ce va fi adiacentă terenului propus pentru dezvoltare, astfel pe 3 laturi terenul va avea străzi, iar pe a 4-a latură între linia de tramvai și lot există o parcelă neconstruibilă. În dreptul parcelei pe latura de Sud există o stație de tramvai, astfel lotul va fi deservit de acest mijloc de transport în comun existent și va fi legat de restul orașului.

Pe toate cele 4 laturi ale terenului se propune un inel de străzi, pe 3 laturi străzi cu sens dublu, iar pe latura a 4-a spre Calea Aurel Vlaicu se propune o stradă cu sens unic, cu lățimea de 3,50 m. Acest inel de circulație perimetrală pe incintă va deservi toate unitățile locative. Totodată, în mijlocul inelului se poate realiza un spațiu verde conservat fără permiterea accesului auto.

Accesul auto în parcări se va realiza direct din drumul perimetral propus.

Accesurile vor avea o lățime de 7,00 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 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:

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.

Este permisă parcelarea ulterioară a terenului.

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 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. 1090 din 11.07.2024, 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:

N r. cr t.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1	S.C. Rețele Electrice Banat S.A.	26231612/21.05.2025	11.07.2026
2	Compania de Apă Arad S.A.	6190/14.03.2025	-
3	Delgaz Grid S.A.	214959266/11.03.2025	11.03.2026
4	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	7119/17.04.2025	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1122439/19.03.2025	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1122440/19.03.2025	-
7	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	289827/10.03.2025	10.03.2026
8	O.C.P.I. Arad	P.V. 842/2025	-
9	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	1327/17.03.2025	17.03.2026
1 0	A.N.I.F.	61/18.03.2025	18.03.2027
1 1	D.S.P. Jud. Arad	80/19.03.2025	-
1 2	Comisia de Sistematizarea Circulației din Mun. Arad	33069/Z1/15.04.2025	-
1 3	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	36607/Z1/28.04.2025	-
1 4	Orange Romania S.A. S.C. PROTELCO S.A.	AFO452409/22048/ 21498/04.04.2025	04.04.2026
1 5	S.C. CTP S.A. Arad	264/10.03.2025	11.07.2026
1 6	M.A.N. – Statul Major al Apărării	DT 3561/02.04.2025	
1 6	Declarație notarială/Încheiere de autentificare	427/07.03.2025	-
1 7	H.C.L.M. Arad nr. 299/28 mai 2025 privind emiterea acordului de vecinătate în vederea realizării lucrărilor pentru construire, împrejmuire și elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent: "Construire ansamblu rezidențial cu locuințe colective, spații și servicii și locuințe colective cu amenajări sportive", pe parcela identificată prin C.F. nr. 362682 – Arad, beneficiar: S.C. IDEAL THRUST RESIDENCE S.R.L.	-	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 10.06.2025, s-a emis Avizul Tehnic nr. 30/05.08.2025 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		04.08.2025

VIZA JURIDICĂ
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către S.C. THRUST HOLZHAUSE S.R.L., cu sediul în Jud. Arad, Mun. Arad, Str. Bucureşti, Nr. 19, înregistrată cu nr. 48920 din 28.05.2025, cât şi a completărilor depuse cu nr. 51758/04.06.2025, nr. 54713/16.06.2025, nr. 62106/08.07.2025 şi nr. 68872/30.07.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 30 din 05.08.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

**"CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENŢIAL CU LOCUINŢE COLECTIVE, SPAŢII ŞI
SERVICII ŞI LOCUINŢE COLECTIVE CU AMENAJĂRI SPORTIVE",**

amplasament **intravilanul Municipiului Arad, Str. Nouă, Nr. 3-5, Județul Arad,**

pe parcela identificată prin **C.F. nr. 362682 – Arad,**

Proprietar: S.C. IDEAL THRUST RESIDENCE S.R.L.

Dezvoltator: S.C. THRUST HOLZHAUSE S.R.L.

Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L

Proprietar: S.C. IDEAL THRUST RESIDENCE S.R.L.;

Dezvoltator: S.C. THRUST HOLZHAUSE S.R.L.;

Proiectant: S.C. STACONS S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CRAINIC Paul Dorin, pr. nr. 54/2024.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la Nord – proprietate domeniul public (C.F. nr. 366567 – Arad), strada Bogdan Voievod (C.F. nr. 355915 – Arad), clădiri rezidențiale, identificate prin Nr. Topo 3358/1/6, C.F. nr. 310173, 313171, 319925, 317039, 315752 – Arad, respectiv str. Bogdan Voievod, nr. 94);
- la Vest – teren viran pe care se va realiza conexiunea rutieră propusă dintre Calea Aurel Vlaicu şi strada Ion Câmpineanu;
- la Est - strada Nouă (C.F. nr. 355920 – Arad), drum pietruit si clădiri rezidențiale, identificate prin C.F. nr. 332197, 352734, 352735 – Arad, teren agricol (C.F. nr. 363765 – Arad), PUZ aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 446/2024 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție: „Locuințe individuale”, Municipiul Arad, intravilan, Strada Nouă, numerele 10; 10/A; 12; 12/A, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 363420 – Arad; nr. 363419 – Arad; nr. 363424 – Arad; nr. 363423 – Arad, Proprietari: BORDIANU CORNELIU şi BORDIANU DORU, Proiectant general: S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L., Dezvoltator: BORDIANU CORNELIU ÎNTREPRINDERE FAMILIALĂ;

- la Sud - o fâșie de teren viran îngustă neconstruibilă și Calea Aurel Vlaicu.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

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 rezidențiale, servicii, comerț.

Unitățile principale au destinația - unități locuire colectivă, servicii, comerț.

SUBZONE:

Z1- zona pentru LOCUINȚE COLECTIVE în regim de înălțime P+3E de tip LCM (subzonă pentru locuințe colective cu regim mediu de înălțime).

Z2 - zona pentru SPAȚII ȘI SERVICII CŪ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI AMENAJĂRI SPORTIVE de tip LCI (subzonă pentru locuințe colective cu regim mare de înălțime cu peste 5 nivele supraterane).

SUBUNITĂȚI:

ZONA FUNCȚIONALĂ: UNITATEA PRINCIPALĂ ZONĂ REZIDENTIALĂ, SERVICII, COMERȚ.

SUBZONE :

Z1 - SUBZONĂ LOCUIRE COLECTIVĂ în regim de înălțime P+3E de tip LCM (subzonă pentru locuințe colective cu regim mediu de înălțime).

Z2 - SUBZONĂ SPAȚII ȘI SERVICII CŪ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI AMENAJĂRI SPORTIVE de tip LCI (subzonă pentru locuințe colective cu regim mare de înălțime cu peste 5 nivele supraterane).

SUBUNITĂȚI:

Lc - LOCUINȚE COLECTIVE

ISco - SERVICII ȘI COMERȚ

Cc - CAROSABIL

P - ZONĂ AMENAJARE PARCARE

SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE

TE - CULOAR TEHNICO - EDILITAR

Pg - PLATFORMĂ GOSPODAREASCĂ

Funcțiuni dominante propuse: locuire colectivă, servicii, comerț

Funcțiuni complementare, utilizări permise:

- Funcțiuni complementare locuirii
- Dotări tehnico-edilitare
- Sistemizarea verticală a terenului.
- Drumuri, parcaje, alei pietonale.
- Amenajare zone verzi

Utilizări permise cu condiții:

- Birouri, dispensare, creșe, sport-întreținere, farmacie, magazin alimentar, saloane înfrumusețare

Utilizări interzise:

- Construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă

Interdicții temporare:

- Nu este cazul

Indicatori urbanistici maximi propuși:**Zona Z1 și Zona Z2:**

- P.O.T. maxim: 35,00%;
- C.U.T. maxim: 1,60.

Regimul de înălțime maxim propus:**Zona Z1:**

- P+3E spre Strada Bogdan Voievod, H max = 13,40 m;

Zona Z2:

- D+P+5E+Er spre Calea Aurel Vlaicu, H max = 24,60 m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 1327/17.03.2025, care prevede înălțimea maximă a obiectivului de 24,60 m, respectiv cota absolută maximă de 131,45 m (106,85 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +24,60 m înălțimea maximă a construcției).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

-Pentru zona Z1 (locuințe colective, 4.950 mp), zona edificabilă respectă o retragere minimă de 10 m față de drumurile de incintă dispuse pe laturile NV–SV, NV–NE și NE–SE, fiecare latură având acces către câte o clădire. Față de limitele exterioare ale terenului PUZ, zona edificabilă este retrasă la 22,88 m spre prelungirea străzii Ion Câmpineanu (NV), 26,85 m spre strada Bogdan Voievod (N) și 26,37 m spre strada Nouă (NE). Cele trei clădiri din Z1 sunt dispuse astfel încât distanța dintre prima și a doua este de minim 16,05 m, iar între a doua și a treia de minim 14,56 m, aceste valori depășind înălțimea maximă a clădirilor. Spațiul de 11,50 m de pe laturile principale este destinat parcarilor (5,00 m) și circulației interne (6,00 m).

-Pentru zona Z2 (funcțiuni mixte – servicii și comerț, 6.860 mp), zona edificabilă are retrageri de 10,45 m față de drumurile de incintă dinspre SV–SE, 2,50 m spre NV, 2,50 m spre NE și 1,20 m spre sud, unde este prevăzut drumul cu sens unic. Distanța dintre zona edificabilă și frontul la Calea Aurel Vlaicu este de 28,66 m. Cele două corpuri de clădire din Z2 sunt alipite doar la demisol (nivel destinat parcarilor), fiind separate la parter și etajele superioare printr-o distanță de 16,05 m. Pe latura comună dintre Z1 și Z2, distanța minimă între clădiri este de 5,25 m, iar pe fațadele orientate spre Z1 nu se vor amplasa ferestre.

Retragerile și distanțele stabilite asigură organizarea eficientă a circulațiilor, parcarilor și zonelor verzi, precum și respectarea normelor privind înșorirea și siguranța. În cazul în care distanțele dintre construcții ar fi egale sau mai mici decât înălțimea celei mai înalte clădiri, se va întocmi un studiu de înșorire.

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 pentru locuințe colective și minim 15% pentru servicii și comerț.

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.

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.

Se propune un număr total de 235 de locuri de parcare supraterrane pe toată incinta și 100 de locuri de parcare în subteranul clădirilor propuse.

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 în incintă se va realiza din două străzi, una este Strada Nouă, o stradă existentă de unde se va realiza un racord cu străzile de incintă. Străzile din incintă care vor fi racordate la Strada Nouă vor fi cu dublu sens și cu o lățime de 6,00 m.

A doua stradă de unde se va accesa incinta este prelungirea Străzii Ion Câmpineanu ce va face legătura între Calea Aurel Vlaicu (artera principală de circulație) și strada Ion Câmpineanu actuală. Pe această prelungire se va realiza un racord, iar străzile din incintă vor fi tot cu sens dublu de circulație și cu o lățime de 6,00 m.

Se propune realizarea unei prelungiri a Străzii Ion Câmpineanu, prelungire ce va fi adiacentă terenului propus pentru dezvoltare, astfel pe 3 laturi terenul va avea străzi, iar pe a 4-a latură între linia de tramvai și lot există o parcelă neconstruibilă. În dreptul parcelei pe latura de Sud există o stație de tramvai, astfel lotul va fi deservit de acest mijloc de transport în comun existent și va fi legat de restul orașului.

Pe toate cele 4 laturi ale terenului se propune un inel de străzi, pe 3 laturi străzi cu sens dublu, iar pe latura a 4-a spre Calea Aurel Vlaicu se propune o stradă cu sens unic, cu lățimea de 3,50 m. Acest inel de circulație perimetrală pe incintă va deservi toate unitățile locative. Totodată, în mijlocul inelului se poate realiza un spațiu verde conservat fără permiterea accesului auto.

Accesul auto în parcuri se va realiza direct din drumul perimetral propus.

Accesurile vor avea o lățime de 7,00 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 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:

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.

Este permisă parcelarea ulterioară a terenului.

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 emitere 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 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.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 10.06.2025 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1³), actualizată) și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1090 din 11.07.2024, emis de Primarul Municipiului Arad.

**Arhitect Șef,
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu**

Şef serviciu,
arh. Ioana Bărbătei

Consilier,
ing. Laurenţiu Florescu

PMA-A5-14

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
NR.56259/A5/_____

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare s-a întocmit prezentul raport privind documentația:

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – Ansamblu rezidențial cu locuințe colective, spații și servicii și locuințe colective cu amenajări sportive

Proprietar: IDEAL THRUST RESIDENCE SRL
Dezvoltator: SC THRUST HOLZHAUSE SRL
Amplasament - municipiul Arad, str.Nouă nr.3-5, CF 362682 Arad
Proiectant general - SC STACONS SRL, arh.RUR Crainic Dorin, proiect nr.54/2024
Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul

1.Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:

La etapa 1 - intenția de elaborare a documentației P.U.Z. și R.L.U.

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.68737/08.08.2024 și completările depuse cu nr. 77040/10.09.2024 și nr.81200/26.09.2024, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaboare P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de **01.10.2024**;
- anunțul de intenție a fost afișat în data de **01.10.2024** pe panou amplasat pe parcela studiată;
- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **01.10.2024-10.10.2024** și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Prin adresa înregistrată cu nr.85110/09.10.2024, proprietarul imobilului [REDACTAT], în numele proprietarilor imobilelor [REDACTAT] contestă oportunitatea elaborării acestei documentații, având în vedere următoarele motive :

- Necesitatea și oportunitatea construirii de locuințe P, P+1E conform caracterului zonei și țesutului urban al cartierului Gai;
- Zona studiată nu este suficient de mare încât să iasă în evidență faptul că pe toate laturile construcției (str.Nouă și str.Bogdan Voievod) există doar locuințe cu nivel parter sau P+M;
- Realizarea unui studiu de trafic în zonă;
- Rețeaua de apă și canalizare nu este dimensionată pentru a deservi un număr atât de mare de apartamente;
- Nu a fost solicitat avizul M.Ap.N;

- Infrastructura rutieră de pe str.Bogdan Voievod și str.Nouă nu este proiectată pentru traficul generat de blocuri, fiind drumuri înguste;

Prin adresa înregistrată cu nr.85106/09.10.2024, Asociația Gai Cartierul Nostru prin avocat Hac Rahela Georgiana din Baroul Arad ne transmite solicitarea de a nu aviza studiul de oportunitate, având în vedere amplasarea față de vecinătăți, procentul de ocupare al terenului, faptul că terenul este traversat de 2 linii de înaltă tensiune (400KV), spațiile verzi, impactul auto generat de investiție, intervenția brutală asupra țesutului urban al cartierului, respectarea art.14 din HGR 525.

Solicitările au fost transmise inițiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat, la data de 11.10.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr.86941/16.10.2024, inițiatorul și elaboratorul documentației au transmis răspunsuri la sesizări, acestea fiind transmise contestatarilor la data de 17.10.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr.91234/03.10.2024 Asociația Gai Cartierul Nostru ne transmite faptul că în urma discuțiilor avute, este de acord cu propunerile din documentația întocmită pentru emiterea avizului de oportunitate, cu următoarele condiții:

”1. Suntem de acord cu propunerea de a face retragerile la cele 3 imobile propuse de P+3 astfel incat sa se distanțeze fata de casele de pe latura de nord la o distanta rezonabila față de casele din vecinătatea ansamblului rezidențial.

2. Suntem de acord cu propunerea de a ramane acele trei corpuri la un regim de inaltime P+3

3. Prevederea in PUZ a drumului de acces care face legatura din str.Ion Câmpineanu in Calea Aurel Vlaicu, solicitam să se identifice in documentele depuse catre primarie sursa de finantare pentru acest drum, care se preconizeaza pe latura Vestica, langa unitatea militara (investitie privata sau investitia Primariei Arad). Acest punct este obligatoriu (identificarea surselor de investitii) la etapa de Oportunitate, conform legislatiei in vigoare.

4. Identificarea proprietarului terenului pe care se propune viitorul drum.

5. Obținerea avizelor de la Ministerul Apararii si cel de la Autoritatea Aeronautica Civila Romana (daca este cazul, locatia fiind pe traseul de interes al acestora)

6. Asigurarea de catre proiectant ca se respectă distantele legale si asigurarea de zone verzi si parcuri, conform legii.

7. Identificarea sursei de investiție (cine face investitia) pentru reabilitare drum (partial asfaltat) str.Nouă cu acces in calea Aurel Vlaicu.

8. Propunerea si executarea unei solutii cu privire la accesul in Calea Aurel Vlaicu, astfel incat sa fie prevenite accidentele (send giratoriu, semaforizare, obligarea conductorilor auto sa mearga spre stanga spre oras, evitand sa se traverseze 4 benzi de circulatie).”

Prin adresa 88306/21.10.2024, Asociația Gai Cartierul Nostru ne transmite răspunsul Ministerului Apărării Naționale nr.DT16429/14.10.2024 cu privire la necesitatea obținerii avizului MAPN.

Solicitările au fost transmise inițiatorului și elaboratorului documentației, în vederea preluării observațiilor transmise.

Prin adresa înregistrată cu nr.94920/12.11.2024 este depusă documentația revizuită cu completările solicitate.

Printr-un anunț afișat pe site-ul www.primariaarad.ro, cetățenii au fost invitați să consulte și să transmită observații în perioada **19.11.2024-29.11.2024**, referitor la **documentația Studiu de Oportunitate (soluție revizuită) disponibilă la sediul Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, camera 49.**

Prin adresa nr.ad.94920/19.11.2024 s-a comunicat constatarilor posibilitatea de a consulta varianta revizuită a documentației depuse.

Nu au mai fost înregistrate alte sesizări în cadrul etapei I.

La etapa 2 – de elaborare a propunerilor P.U.Z. si R.L.U. aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu 3392/17.01.2025, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 29.01.2025;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 29.01.2025 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente în perioada 29.01.2025-12.02.2025 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale

Au fost identificate părțile potențial interesate, care pot fi afectate de prevederile documentației de urbanism.

Au fost trimise scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației P.U.Z. la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din identificate cu proprietarii imobilelor identificate cu CF 355052, CF 310173, CF 313171, CF 319925, CF 341780, CF 317039, CF 315752, CF 363765, CF 363420, CF 363419, CF 363424 CF 363423, CF 332197, CF 352734, CF 333329, SC STOC DIGITAL STUDIO SRL, ASOCIATIA GAI CARTIERUL NOSTRU, DIRECȚIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente a fost consultată de proprietarul imobilului din [REDACTAT] la data de 05.02.2025.

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare :

Prin adresa înregistrată cu nr.10519/07.02.2025 proprietarii imobilului din [REDACTAT], ne transmit următoarele:

"Proprietatea si locuința noastră este in imediata vecinătate (de aceea am si primit notificare) si doresc si pe această cale să îmi exprim dezacordul cu privire la construirea abuziva pe fiecare colt de pământ din Arad. Respect dreptul fiecăruia de a folosi terenul după buna plăcere dar aici nu este vorba despre dreptul unui cetățean ci despre abuzul firmelor nesătule. Cu toate că există o legislație care limitează condițiile de construire, ea este abuzata de fiecare dată fără excepție. Deci vreau să îmi exprim dezacordul cu privire la aprobarea construirii de blocuri pe acest teren dintr-un cartier de case si să vă rog ca, dacă aprobați așa ceva, să si verificați etapa cu etapa ca legislația sa fie respectata si să nu mai fim tot noi, oamenii care ne duceam viețile liniștiți într-un cartier unde am plătit enorm terenul, cei care vom avea de suferit. Dacă mai mult nu se poate, măcar sa vegheați sa nu fie mai rău. Dumneavoastră sunteți cei responsabili si singurii care aveți autoritate."

Prin adresa înregistrată cu nr.11653/11.02.2025 proprietarii imobilului din str. [REDACTAT], ne transmit următoarele:

"Urmare a înștiințării trimise de dumneavoastră si in calitate de proprietar si locuitor in imediata vecinătate a intravilanului str. Nouă nr 3-5 din Mun. Arad, cartier Gai, imi exprim dezacordul ferm ca pentru această parcela sa se elaboreze un plan de urbanism si R.L.U. care sa permită constructia de locuințe colective cu amenajări sportive, spatii comerciale si alte baliverne.

Nu este vorba de dezvoltare a orasului ci de "dezvoltarea" unui investitor. Stiu ca exista o legislatie dar văd că ea nu ne apara deloc. Legislatia e abuzată pentru a servi dezvoltatorii iar apoi ne lăsați pe noi, niste oameni de rând să ne judecăm cu ei pentru abuzurile asupra noastră?

Nu sunt de acord că s-a defrisat această zonă (aici trăiau iepuri, câprioare, vulpi si fazani. Acum nu mai trăiește nimic). Nu sunt de acord ca după ce am plătit o căruță de bani ca să locuiesc in

cartier de case, o să fie la poalele unui complex de blocuri. Puteti sa ne oferiti un minim de previzibilitate vă rog? Un minim de stabilitate!

Nu sunt de acord ca străzile din Gai sa fie iar drum pentru camioane care nici nu plătesc intrarea în oras pt că doar sunt aproape de centură. Până de curând a fost firma de transport cu camioane în Gai. Nu i-a văzut nimeni.... Asa nu o sa îi vada nimeni nici pe ăștia?

Cine va răspunde când canalizarea nu va face față în zona noastră. Probabil stiti cum functioneaza canalizarea in Gai... Vă rog să verificati inainte sa aprobati!

Gai este cartier de case, strada Nouă e cu case, de ce sa se aprobe cartier de blocuri in cartier de case?

Tot traficul generat de acest complex de locuinte vă trece prin Gai pt că nu este alta cale sa se iasă în Vlaicu. De ce? De ce fiecare stradă trebuie sa devina haos si nesigur pt copii si biciclisti?

Dacă nu va opuneti acestui demers de a se construi complex rezidential si comercial, tot ce spuneti despre a crea un oras mai verde, a ridica nivelul de trai sunt doar vorbe goale....."

Prin adresa înregistrată cu nr.12483/12.02.2025 proprietarul imobilului din [REDACTED] ne transmite urmatoarele:

"Potrivit adresei nr. ad.3392/A5/22.01.2025 transmisa de dumneavoastră, doresc sa fac urmatoarele observatii

1. Conform P.U.G-ului in vigoare CF-ul 362682 se afla în UTR nr. 24, subzona IS - zona pentru institutii publice si servicii de interes general, NU în subzona LM- zona rezidentiala.

2. In aceasta zona, cartierul Gai, predomina subzona LMr24a,b,c,d,e,f - subzona predominant rezidentiala cu clădiri de tip rural. Terenul pe care se doreste construirea acestui ansamblu rezidential cu locuinte colective, spatii si servicii si locuinte colective cu amenajari sportive, are ca vecinatati doar zona rezidentiala cu clădiri de tip rural.

3. Conform art.22 din PUG, UTR 24 - Înălțimea constructiilor sunt specificate urmatoarele „Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea înalțimii medii a cladirilor invecinate si caracterul zonei. Diferenta de înaltime sa nu depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

Regimul de înălțime P, P+1, P+2, P+2+M"

Având în vedere cele relatate mai sus, vă rugăm sa respectați prevederile legale si sa nu avizați acest PUZ, deoarece înălțimea clădirilor depășește cu mult condițiile impuse prin PUG-ul in vigoare.

Susțin dezvoltarea zonei, sunt de acord cu construirea unui ansamblu rezidențial pe acea parcela cu mențiunea ca obligațiile si condițiile impuse prin PUG-ul în vigoare să fie respectate....."

Sesizările au fost transmise inițiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat.

Prin adresele înregistrate cu nr.13271/14.02.2025 și nr.13273/14.02.2025, elaboratorul documentației ne transmite următorul răspuns referitor la adresele nr. 10519/2025 și nr.11653/2025 , privind observațiile legate de lucrarea mai sus menționată:

".....In introducerea raspunsului as vrea sa asigur vecinii de respectarea legislatiei si procedurilor in vigoare, astfel pana in prezent in urma primei etape de consultare a populației a fost o discutie cu vecinii reprezentati de o asociatie civica, in urma discutiilor s-au luat cateva masuri prin retragerea blocurilor adiacente strazilor Noua si Bogdan Voievod. Urmare a primei etape de informare si consultare s-a emis Studiu de Oportunitate cu numarul 45 din 13.12.2024, a fost depus un memoriu general si un regulament de urbanism care au primit avizul comisiei tehnice si s-a trecut la etapa a 2-a de informare.

Pentru proiectul „Construire ansamblu rezidential cu locuinte colective, spatii servicii si locuinte colective cu amenajări sportive" a fost emis certificatul de urbanism numărul 1090 din 11 iulie 2024, conform căruia zona studiată este pozitionată in UTR24 - ISco24b (subzona construcții comerciale).

Conform PUG aprobat si prelungit cu HCLM Arad nr. 588/14 noiembrie 2023, zona studiata are admis POT = 85% conform Art. 24, iar regimul de înălțime nespecificat. Caracterul predominant al UTR24 este tipul de subzona funcționala definita L.M. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult

de 3 niveluri. Acesta se învecinează cu ISco24b, fiind zona noastră de studiu. Conform PUG UTR24 Art. 5 în zonele ISCO24bcd vor da autorizații de construire numai după elaborare PUZ-uri (PUG general numeste PUD pentru că notiunea de PUZ nu exista la momentul emiterii PUG). Iar zona de servicii Isco 24 nu este o zona de case.

În cadrul studiului de Oportunitate a fost tratată și problema circulației cu extinderea strazii Ion Campineanu până în Calea Aurel Vlaicu, strada ce apare și pe planoul afișat.

Va asigurăm că toată procedura de Autorizare de Construire și Autorizare Organizare de Executie se vor face respectând toată legislația în vigoare implementând toate soluțiile tehnice ale furnizorilor de utilități astfel încât să ne asigurăm de buna funcționare a rețelelor din zona în urma construirii.”

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 18.02.2025.

Prin adresa înregistrată cu nr.13276/14.02.2025 elaboratorul documentației ne transmite următoarele:

” Referitor la adresa nr.12483/12.02.2025 privind observațiile legate de lucrarea mai sus menționată, revenim cu următoarele răspunsuri:

Pentru proiectul ”Construire ansamblu rezidențial cu locuințe colective, spații servicii și locuințe colective cu amenajări sportive” a fost emis certificatul de urbanism numărul 1090 din 11 iulie 2024, conform căruia zona studiată este poziționată în UTR24 - ISco24b (subzona construcții comerciale).

Conform PUG aprobat și prelungit cu hotărârea HCL 588/14 noiembrie 2023, zona studiată are POT = 85% conform Art. 24, iar regimul de înălțime nespecificat. Caracterul predominant al UTR24 este tipul de subzonă funcțională definită L.M. - zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri. Acesta se învecinează cu ISco24b, fiind zona noastră de studiu. Conform PUG UTR 24 Art. 5 în zonele ISCO24bcd se vor da autorizații de construire numai după elaborare PUZ-uri (PUG general numeste PUD pentru că notiunea de PUZ nu exista la momentul emiterii PUG).

Concluzionăm că, în baza Art. 32 alin. 1 C din Legea 350/2001 (”în cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca după caz prin certificatul de urbanism să conditioneze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui PUZ”), propunerea noastră se încadrează în prevederile:

- PUG în vigoarea UTR24 Art. 24 zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente)
- POT 40%

- Încadrare conform HGR525/96 Art. 2.1. Destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția:

- 2.1.5 zonă predominant rezidențială (locuințe cu dotări aferente) - POT 40%

- În concluzie, de la permisiunea POT 85% se va ajunge la o reducere la 40%

Legat de regimul de înălțime PUG-ul actual nu este stabilit prin UTR24 un regim de înălțime decât pentru zona predominantă conform Art. 1 tipuri de subzone funcționale L.M. zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri adică P+3.

Conform HGR525/96 Art. 31 - Înălțimea construcțiilor (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate. 2) În sensul prezentului regulament, clădiri imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de aceeași parte a strazii. 3) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii.

În concluzie, zona studiată nu are vecinătăți în sensul Art. 31.2 fiind limitată de 4 strazi, totuși conform Art. 31.1 caracterul zonei de minim 3 niveluri supratere + încă două suplimentare înseamnă parter + 5 etaje, iar noi în proximitatea strazilor Bogdan Voivod, respectiv strada Nouă, am propus doar parter + 3 etaje.

Zona studiata de noi face o jonctiune intre Calea Aurel Vlaicu care porneste din zona Gării Centrale si străzile limitrofe zonei L.M. UTR24, de aceea, regimul de înăltime al cladirilor orientate in frontul Căii Aurel Vlaicu sunt D+P+5+ER pastrând regimul de înăltime care delimiteaza un bulevard cu patru sensuri de circulatii, respectiv trecerea spre L.M. UTR24 cu regim de inaltime P+3E, regim care este mai mic decât cel permis conform paragrafului anterior. Suplimentar de permisivitatea legală dovedita mai sus am retras de la limita de proprietate supusa acestui studiu minim 18 ml in urma unui studiu de insorire predat la faza de oportunitate, care atestă faptul că umbra produsa de cladirile propuse nu trec de axul drumului care delimiteaza proprietatea noastra de cele din jur si respecta OMS 119/2014. Această masură a fost propusa din constiință civică.

În sensul prevederilor de mai sus, Primaria Arad a avizat Studiul de Oportunitate cu numărul 45/13.12.2024, a aprobat Memoriul tehnic general si RLU in vederea etapei de consultare numarul 2.

Va asiguram ca toata procedura de Autorizare de Construire si Autorizare Organizare de Executie se vor face respectand toata legislatia in vigoare implementand toate solutiile tehnice ale furnizorilor de utilitati astfel incat sa ne asiguram de buna functionare a retelelor din zona in urma construirii.”

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 18.02.2025

Prin adresa înregistrată cu nr.17754/27.02.2025 elaboratorul documentației ne transmite documentația revizuita.

A fost parcursa procedura de informare și consultare a populației pentru soluția revizuită.

S-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data de 03.03.2025.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 03.03.2025-19.03.2025.

- beneficiarul documentației a amplasat panouri pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, ASOCIATIA GAI CARTIERUL NOSTRU și persoanele care au depus contestații cu privire la reglementările din documentația de urbanism.

Prin adresa înregistrată cu nr.21915/11.03.2025, proprietarul imobilului din [REDACTED] ne transmite urmatoarele:

Referitor la adresa nr. 12483/A5/18.02.2025 prin care ne transmiteți raspunsul proiectantului principal, societatea STACONS SRL, cu privire la documentația de urbanism P.U.Z. și R.L.U. – Construire ansamblu rezidențial cu locuințe colective, spații și servicii și locuințe colective cu amenajări sportive, beneficiar SC THRUST HOLZHAUSE S.R.L., revenim cu urmatoarele observatii:

- Conform P.U.G. aprobat și prelungit prin Hotărârea HCL 588/14.11.2023, dumneavoastră faceți referire la Art. 24 și specificați faptul că “zona studiată are admis POT = 85%, iar regimul de inaltime este nespecificat”. Avand in vedere cele relatate de dumneavoastra dorim sa subliniem urmatoarele: art. 24 la care faceti referire este articolul care impune „Procentul de ocupare a terenului”, nu inaltimea cladirilor

- Astfel, exact cum am aratat in adresa initiala, inaltimea constructiilor impusa prin PUG-ul in vigoare se regaseste la art. 22 – „Inaltimea constructiilor” care prevede urmatoarele:

„Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si caracterul zonei. Diferenta de inaltime sa nu depaseasca cu mai mult de doua niveluri cladirile imediat invecinate.

Regimul de inaltime P, P+1, P+2, P+2+M.

Stabilirea inaltimii constructiilor va tine cont de:

- *Protejarea si punerea in valoare a mediului natural si construit existent;*
 - *Respectarea regulilor de compozitie arhitectural – urbanistica a zonei sau ansamblului urban;*

- *Respectarea cerintelor tehnice de asigurare a securitatii, stabilitatii si sigurantei in exploatare;*

In zonele de protectie ale monumentelor istorice sau in zonele protejate, naturale, inaltimea constructiilor va fi stabilita pe baza unor studii si documentatii de Urbanism.

Pentru constructiile care au fost cuprinse intr-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii, se va respecta regimul de inaltime stabilit in respectiva documentatie."

- Mai mult decat atat, dumneavoastra recunosteti conform raspunsului dat, faptul ca, conform prevederilor art.24 – „Procentul de ocupare a terenului” odata cu intrarea in vigoare a prezentului PUZ, permisiunea POT 85% pentru zonele comerciale se reduce la POT 40%, procent aferent zonei predominant rezidentiala (locuinte cu dotari aferente).
- Tot in raspunsul dumneavoastra, aduceti in discutie vecinatatile. Acestea se regasesc pe strazile Bogdan Voievod si Noua. Vecinatatile la care faceti referire sunt case de locuit, cu o inaltime maxima de 7 m.
- Avand in vedere Legea 114/1996, inaltimea libera minima a camerelor de locuit este de 2,55 m, iar daca luam in calcul si placa de beton dintre etaje si toate finisajele necesare, se poate aproxima inaltimea unui etaj la circa 3 m.
- Propunerea dumneavoastra din PUZ pentru blocuri este urmatoarea:
 - in regim de P+3E – daca luam inaltimea de 3m/etaj, aceste blocuri vor avea o inaltime de cel putin 12 m.
 - in regim de D+P+5E+ER (etaj retras) – daca luam inaltimea 3m/etaj, aceste blocuri vor avea o inaltimea de cel putin 21m. De ce spun minim? Pentru ca la parterul acestor blocuri vor fi spatii comerciale.

In concluzie, conform PUG aprobat, nu se poate depasi inaltimea cu mai mult de doua etaje fata de media cladirilor imediat invecinate, adica inaltimea de 12 m.

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației, la data de 12.03.2025, pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.26090/21.03.2025 elaboratorul documentației ne transmite următoarele:

”..... asimilarea cladirilor mentionate prin aproximarea înălțimii nu este in conformitate cu HGR 525/96 Art. 31 - Înălțimea construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime si depășeasca cu mai mult de două niveluri clădirile imediat invecinate.

2) În sensul prezentului regulament, clădirile imediat invecinate sunt cele amplasate alaturat, de aceeași parte a străzii,

3) Fac excepție de la prevederile alin, (1) construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii. in concluzie, zona studiată nu are vecinătăți in sensul Art. 31.2 fiind limitata de 4 străzi, totuși conform Art. 31.1 caracterul zonei de minim 3 niveluri supratereane + încă două suplimentare înseamnă parter + 4 etaje, iar noi in proximitatea străzilor Bogdan Voievod, respectiv strada Nouă, am propus doar parter + 3 etaje. Zona studiată de noi face o joncțiune intre Calea Aurel Vlaicu care pornește din zona Gării Centrale și străzile limitrofe zonei L.M. UTR 24, de aceea, regimul de înălțime al clădirilor orientate in frontul Căii Aurel Vlaicu sunt D+P+SE+ER păstrând regimul de înălțime care delimitează un bulevard cu patru sensuri de circulații, respectiv trecerea spre L.M. UTR24 cu regim de inalțime P+3E, regim care este mai mic decât cel permis conform paragrafului anterior. Suplimentar de permisivitatea legală dovedită mai sus am retras de la limita de proprietate supusă acestui studiu minim 15 ml în urma unui studiu de însorire pe care îl vom anexa prezentei, care atestă faptul că umbra produsă de clădirile propuse nu trece de axul drumului

care delimitează proprietatea noastră de cele din jur și respectă OMS 119/2014. Această măsură a fost propusă din conștiință civică.

În concluzie: va asigurăm de respectarea "vecinătății" în sensul definit de lege, va asigurăm că înălțimea maximă definită ca, minim 3 niveluri supraterrane a permis oamenilor să își construiască clădiri mai mici decât maximumul stabilit de zonă dar caracterul și înălțimea conform PUG rămân cele definite de articolul menționat, prin propunerea noastră s-a respectat mediul înconjurător, spațiile verzi, plantele și amenajarea luciului de apă fiind dovada în acest sens.

În sensul respectării regulilor de compoziție arhitecturală prin acest PUZ se definesc două zone una în proximitatea strazilor și una la frontul Căii Aurel Vlaicu pentru a fi făcută o trecere sanatoasă de la un regim de case la un regim de front cu clădire înaltă. Acest fapt denotă o atenție sporită la îmbinarea unui țesut urban existent cu unul propus.

Suplimentar de cele mai sus amintite vrem să răspundem și afirmațiilor prin care PUG propus să devină mai restrictiv amintindu-vă că la etapa de transparență depusă pe site-ul primăriei zona noastră propusă nu face parte din zona Gai preponderent zona de case ci este tratată ca o zonă marginală bulevardului Calea Aurel Vlaicu. Acest fapt după cum am amintit mai sus în PUG actual este tratat diferit față de zona predominantă a cartierului Gai, ca o subzonă de comerț și servicii iar în PUG-ul Nou acest teren intra tot cu o destinație diferită față de zona pur rezidențială. Mai sus am definit și vecinătatea conform HG 525/1996 iar în același ton răspundem și articolului 14 din HGR 255.

Noi nu modificăm în defavoare zona propusă în PUG actual și PUG nou în faza de transparență din contra scădem coeficientii POT și CUT admis, mărim procentul de spațiu verde și ținem cont gradual de trecerea de la Calea Aurel Vlaicu D+P+5E+Er înspre vatra Gai scădem 2 etaje adică P+3E respectând diferențele de nivel conform răspuns punctul 1.

În sprijinul argumentației noastre menționăm că în vecinătatea zonei noastre studiate a fost aprobat un PUZ cu Hotărârea nr 521 din 16 sept 2024 cu regim de înălțime la Calea Aurel Vlaicu de 2S+P+9E+PH, Hmax= 37,50 m cum de altfel este și normal.

Caracterul Bulevardului Calea Aurel Vlaicu pe toată lungimea lui are blocuri înalte în PUG Nou stabilindu-se aceasta prin zonarea LCI-zonă de locuințe colective urbane mari cu funcțiuni complementare.

În plus, a fost emis Avizul de Oportunitate nr 45/13.12.2024, prin care înțelegem că a fost verificată legalitatea propunerii și totodată avantajul acestei investiții."

Răspunsul a fost transmis la data de 24.03.2025.

Până la această dată nu au mai fost înregistrate sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011 și va fi adus la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
--	---------	--------------	-----------	------

	Sef serviciu	Arh.Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		04.08.2025

A.G/A.G, 2ex/dos.et.III