

RAPORT DE SPECIALITATE

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.

Proiectant general: PRO ARHITECTURA 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

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, și este identificată 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.

Situația juridică a terenului

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.

Situația existentă

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.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 320321 – Arad, nr. 320318 – Arad, nr. 304444 – Arad, respectiv nr. 320659 – Arad - construcții cu profil industrial;
- **la vest:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 301614 – Arad, nr. 320319 – Arad, nr. 320399 – Arad, nr. 320340 Arad - construcții cu profil industrial, respectiv strada Meșterul Manole identificată prin C.F. nr. 355566 Arad;
- **la est:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 353634 – Arad, nr. 349416 – Arad, nr. 349414 - Arad, nr. 356597 – Arad, nr. 356598 – Arad, nr. 363347 – Arad, nr. 320960 – Arad - construcții cu profil industrial, C.F. nr. 358462 – Arad – teren reglementat printr-o documentație de urbanism aprobată prin HCLM 487 din 6 septembrie 2024 – P.U.Z. și R.L.U. – “Modificări interioare și exterioare, supraetajare cu încă 2 nivele și extindere clădire S+P+1E, rezultând o clădire cu S+P+3E, în vederea realizării de locuințe colective, apartamente cu 1, 2 și 3 camere și funcțiuni complementare” Municipiul Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 274/B, respectiv căi de comunicații ferate locale identificate prin C.F. nr. 340729 – Arad, și alea Jupiter, identificată prin C.F. nr. 321028 - Arad;
- **la sud:** Calea Aurel Vlaicu, identificată prin C.F. nr. 366444 - Arad.

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 de servicii, comerț, HoReCa (C.F. 320604), retail.

- **Funcțiunile dominante:**
 - Servicii, comerț, turism.
- **Funcțiuni complementare:**
 - Spații comerț, birouri, garaje/parcări/platforme betonate auto, care vor putea fi atât acoperite cât și descoperite, accese pietonale și auto, rețele tehnico-edilitare, spații verzi amenajate, platforme colectare deșeuri menajere.
- **Utilizări permise:**
 - Construcția de locuințe individuale
 - Funcțiuni complementare locuirii/servicii (birouri, cabinet, alimentație publică, saloane înfrumusețare, etc) incluse în clădiri de locuit propuse, dar păstrându-se ca funcțiune majoritară cea de locuit;
 - Utilități și rețele tehnico-edilitare;
 - Garaje, parcaje, drumuri și platforme;
 - Spații verzi.
- **Utilizări premise cu condiții:**
 - Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare bunei funcționări a ansamblului imobiliar propus, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le faca incompatibile cu zona cu funcțiuni mixte sau cu zona rezidențială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.
- **Utilizări interzise:**
 - Servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare) ;
 - Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare ;
 - Funcțiunile de depozitare deșeuri ;
 - Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice ;
 - Spălătorii auto.

Zonificare funcțională:

- **Funcțiune principală**

- **ZISCo** - ZONĂ pt. SERVICII și COMERT, TURISM, și FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE;
 - SZ1 – ISCo; SZ2 – ISCo; SZ3 - ISCo - subzona prestări servicii și comerț, cu funcțiuni complementare;
 - SZ4 - TSCo - subzona turism, prestări servicii și comerț, cu funcțiuni complementare;

- **Subunități funcționale:**

- **CCra** - căi de comunicații rutiera și amenajări aferente - drum propus- aprovizionare proprietate privată;
- **CCrP** - căi de comunicații rutiera și amenajări aferente - racorduri la drumuri publice realizate pe domeniul public;
- **CCi** - circulații carosabile, drumuri de incintă, platforme propuse, parcuri, circulații pietonale în incintele propuse
- **SVa** - spații verzi amenajate peisagistic, alternate de zone minerale cu locuri de stat și mobilier urban, în vederea îmbunătățirii percepției estetice a construcțiilor cu valoare istorică;
- **SVb** - spații verzi de incintă
- **Te** – platforme tehnico-edilitare și anexe gospodărești.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- 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 pasarelă 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 țărățe, P, Hmax.= 6,00m;

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Subzona SZ1

- față de limita de proprietate posterioară-nord, minimum 7,65m;
- față de limita de proprietate laterală-est, minimum 9,60m;
- față de limita de proprietate vest - fără reglementări, clădirile se vor încadra în limitele de construibilitate, asigurând o retragere minimă de 4,50 de la limita subzonei SZ3;
- față de limita de proprietate la stradă-sud, minimum 8,60m;

Subzona SZ2

- față de limita de proprietate posterioară-nord, minimum 10,50m;
- față de limita de proprietate laterală-est, minimum 10,30m;
- față de limita de proprietate vest - fără reglementări, clădirile se vor încadra în limitele de construibilitate, se admite alipirea la limita subzonei SZ1;
- față de limita de proprietate la stradă-înspre CF 358462, 320960 ARAD, minimum 17,10m;

Subzona SZ3

- se mențin retragerile și poziția construcțiilor existente.
- pentru construcțiile pavilionare ușor demontabile permise a fi amplasate în această zonă, Se va respecta zona de siguranță cu interdicție de construire de minim 10.00m de la construcțiile cu importanță istorică.
- față de limitele de proprietate posterioară-nord, laterale vest și sud, minimum 7,65m;
- față de limita de proprietate laterală est - fără reglementări, se admite amplasarea de construcții cu caracter temporar alipite limitei subzonei SZ1;

Subzona SZ4:

- se mențin retragerile și poziția construcțiilor existente.
- se vor respecta retragerile obligatorii cu interdicție de construire de minim 25.00 m pentru clădirea morii, respectiv, 10.00m de la construcțiile cu importanță istorică, cabină expediție.
- subzonă cu interdicție de construire corpuri noi de clădire supraterrane, se admite amplasarea de construcții subterane, cu asigurarea condițiilor de acces și stabilitate a construcțiilor din jur.

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.

Suprafața minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim, pentru fiecare subzonă, după cum urmează:

- Subzona SZ1 – 15%
- Subzona SZ2 – 15%
- Subzona SZ3 – 30%

- Subzona SZ4 – 30%.

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 și conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187 din 28 martie 2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Suprafața desfășurată maximă estimată funcțiunii administrative (birouri, servicii, etc.): cca. 1000,00 mp : 25 mp/salariat = 40 salariați : 5 salariați = 20 locuri parcare + spor de 20% = 21 locuri

Suprafața desfășurată maximă estimată funcțiunea de turism (hotel) conform HCLMA nr. 187/28.03.2024 , cca. 160 locuri de cazare pentru hotel de 4 stele, locuri de parcare necesare 40% din numărul de locuri de cazare = 64 locuri de parcare

Comerț en-detail și servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc.: - 1 loc de parcare la 35 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare); - modalitatea amplasării locurilor de parcare se va stabili pentru fiecare proiect în parte, dar minim 25% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în subsoluri, demisoluri, parterul construcțiilor sau în construcții individuale acoperite Din care 4% vor fi destinate persoanelor cu dizabilități și 20% din numărul total de parcuri vor fi amenajate cu stații de încărcare pentru mașinile electrice. Asadar vom avea un numar de aprox 380 de locuri de parcare toatal.

Din care 4% vor fi destinate persoanelor cu dizabilități și 20% din numărul total de parcuri vor fi amenajate cu stații de încărcare pentru mașinile electrice.

Circulații și accese:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În prezent, accesul auto pe amplasamentul studiat se realizează prin gang de acces prin clădire existentă în incintă, indentificată cu CAD 320612-C2, cu acces direct din strada Calea Aurel Vlaicu. Accesul pietonal, în prezent, se realizează dinspre Calea Aurel Vlaicu prin același gang.

Accesul autovehiculelor mici se propune a se realiza printr-un braț nou al girăției existente pe strada Calea Aurel Vlaicu. Acesta fiind racordat la inelul girăției.

Accesul autovehiculelor grele pentru aprovizionare se propune a se realiza prin racord la strada Alea Jupier, teren aflat în proprietatea Municipiului Arad cu destinația de drum, care în momentul de față nu este amenajată corespunzător. Amenajarea acesteia constă în lărgirea străzii la 7.00 m și racordarea străzii la Calea Aurel Vlaicu.

Un al treilea acces pentru aprovizionare se propune în zona străzii Mesterul Manole, care se intersectează cu Calea Aurel Vlaicu.

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 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

Parcelarea:

Prezenta documentatie de urbanism nu propune parcelari noi.

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/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.

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.

Proprietarii/dezvoltatorii zonei de servicii, comerț, HoReCa (C.F. 320604), retail predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona de servicii, comerț, HoReCa (C.F. 320604), retail, 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 de servicii, comerț, HoReCa (C.F. 320604), retail, 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. 1163 din 20 iulie 2023, 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.	Rețele Electrice Banat S.A. - Sucursala Arad	21502856/12.07.2024	20.07.2025
2.	Compania de Apă Arad S.A.	17333/04.07.2024	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214685210/28.06.2024	28.06.2025
4.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	13231/01.08.2024	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1922977/18.07.2024	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1922976/18.07.2024	-
7.	M.A.I., Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161.291/25.06.2024	25.06.2025
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 1869/2025	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	42606/20.03.2025	20.03.2026
10.	Direcția Județeană pentru Cultură Arad	138/U/07.05.2025	-
11.	Comisia de Sistematizare a Circulației	55370/Z1/02.07.2024	-
12.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	298/21.06.2024	-
13.	S.C. C.T.P. S.A. ARAD	238/27.06.2024	20.07.2025
14.	Transgaz	58624/11.07.2024	11.07.2025
15.	Orange România S.A.	AFO011535/9054/8345/ 02.07.2024	02.07.2025
16.	Ministerul Culturii	138/U/07.05.2025	-
17.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	55373/Z1/01.07.2024	-
18.	Consiliul Județean Arad	17/16.07.2025	20.07.2025

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 15.07.2025, s-a emis Avizul Tehnic nr. 34 / 19.08.2025 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

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	Căpriceană Gabriel		

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău