

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

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

**„CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE: DOTĂRI, SPAȚII COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII
CU AMENAJĂRILE AFERENTE”,**

amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Calea Victoriei, nr. 3/F, 3G, Județul Arad,
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 342203 – Arad, respectiv C.F. nr. 323070 - Arad,

Proprietari: Cucuiu Silviu Alexandru și Cucuiu Doina

Dezvoltator: Cucuiu Silviu Alexandru

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

- Proprietari: Cucuiu Silviu Alexandru și Cucuiu Doina
- Dezvoltator: Cucuiu Silviu Alexandru
- Proiectant general: S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TIRON Andrei, pr. nr. 115/2024.

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, Calea Victoriei, nr. 3/F, 3G, Județul Arad, și este identificată prin C.F. nr. 342203 – Arad, respectiv C.F. nr. 323070 - Arad.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 342203 – Arad, respectiv C.F. nr. 323070 - Arad, și constituie proprietatea privată a lui Cucuiu Silviu Alexandru (C.F. nr. 342203 – Arad) și Cucuiu Doina (C.F. nr. 323070 – Arad), măsurând o suprafață totală de 1.288,00 mp.

Situația existentă

În conformitate cu PUG și RLU aprobat cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/2023, parcela este situată în U.T.R. nr. 6 – ISI6 – subzonă construcții de învățământ.

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent **„CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: DOTĂRI, SPAȚII COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJĂRILE AFERENTE”,** amplasament în intravilanul Municipiului Arad, Calea Victoriei, nr. 3/F, 3G, Județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 342203 – Arad, respectiv C.F. nr. 323070 - Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale cu locuințe colective și funcțiuni complementare, măsurând o suprafață totală de 1.288,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Alee asphalt;
- **la vest:** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 311988 – Arad – Colegiul Național Vasile Goldiș Arad;
- **la est:** Calea Victoriei, identificată prin C.F. nr. 349649 – Arad;

- **la sud:** Teren proprietate privată, identificat prin nr. top. 7060/3873/a/1/3/6 - locuință.

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 reglementarea unei zone rezidențiale cu locuințe colective și funcțiuni complementare.

- **Funcțiunile principale**

- Locuire colectivă, servicii și dotări

- **Funcțiuni complementare**

- Funcțiuni de agrement și sport;
- Echipare tehnico-edilitară;
- Zone verzi amenajate.

- **Construcțiile care se pot autoriza direct**

- Construcții de locuințe colective la etaje;
- Spații comerciale la parter;
- Construcții pentru prestări servicii la parter;
- Dotări complementare locuirii la parter.
- Funcțiunile complementare locuirii (dotările, spațiile comerciale și spațiile pentru prestări servicii) se pot amplasa exclusiv la parterul imobilului de locuințe colective propus, în cadrul zonei de implantare a construcțiilor din zona LS.

- **Utilizări interzise**

- Construcții ce acomodează activități de tip industrial poluante;
- Producție pentru construcții, depozitarea de produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare;
- Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
- Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
- Funcțiuni de depozitare deșeuri, materiale refolosibile;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Activități industriale sau alte tipuri de activități cu caracter poluant care generează noxe, vibrații, poluare fonică, poluare olfactivă, fum.

Zonificare funcțională:

LS – zonă locuințe colective și funcțiuni complementare;

SV – subzonă spațiu verde;

TE – subzonă tehnico-edilitară;

Cc – subzonă căi de comunicație

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 2,00.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+3E+Er**, cu înălțimea maximă de 17,00 metri, respectiv cota absolută maximă de 125,52 metri (108,52 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 17,00 metri înălțimea maximă pentru zona edificabilă). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. **5841/07.08.2025**.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- Față de limita nordică: pe limita de proprietate, respectiv o retragere de minim 1,50 metri pentru etajul retras;
- Față de limita sudică: o retragere de minim 7,00 metri, respectiv o retragere de minim 8,50 metri pentru etajul retras;
- Față de limita vestică: o retragere de minim 15,00 metri, respectiv o retragere de minim 16,50 metri pentru etajul retras;
- Față de limita estică: pe limita de proprietate, respectiv o retragere de minim 1,50 metri pentru etajul retras.

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.

Se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului de minim 25%.

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.

Propunerea respectă cerințele stabilite prin HCLM Arad nr.187/2024 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare.

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 incinta reglementată, atât auto, cât și pietonal, se va face din Calea Victoriei, fiind poziționată la est de terenul propus spre reglementare. Accesul va avea o lățime de minim 6,00 metri.

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.

Parcelarea:

Nu se propun operațiuni de parcelare a incintei propuse spre reglementare.

Utilități: Se vor realiza branșamente la rețelele edilitare existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala dezvoltatorului privat.

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de

beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea. Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

Dezvoltatorul 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.

Dezvoltatorul zonei rezidențiale cu locuințe colective și funcțiuni complementare predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona rezidențială cu locuințe colective și funcțiuni complementare, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

Pe cheltuiala dezvoltatorului 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 cu locuințe colective și funcțiuni complementare, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 422 din 19.03.2024, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	Compania de Apă Arad S.A.	4960/04.03.2025	-
2.	Serviciul de Telecomunicații Speciale	17625/02.04.2025	19.03.2027
3.	Agencia Națională pentru Mediu și Aree Protejate	7852/30.04.2025	-
4.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1122361/19.03.2025	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1122362/19.03.2025	-
6.	M.A.I. - Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Biroul Rutier	289802/20.02.2025	20.02.2026
7.	O.C.P.I. Arad	P.V. 885/2024	-
8.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	5841/07.08.2025	07.08.2026
9.	D.S.P. Jud. Arad	188/18.04.2024	-
10.	S.C. CET Hidrocarburi S.A.	R 2340/29.10.2025	20.10.2026
11.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	15021/Z1/09.07.2025	-
12.	Rețele Electrice Banat S.A.	19790013/18.04.2024	19.03.2026
13.	Comisia de Sistematizare a Circulației	47993/Z1/19.06.2025	-
14.	DELGAZ Grid	214940305/21.02.2025	21.02.2026
15.	Orange România S.A.	AFO575936/21234/19723/20.02.2025	20.02.2026

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de **25.03.2026**, s-a emis Avizul Tehnic nr. 48/26.08.2026 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	Director Executiv	arh. Ioana Gligor		
Elaborat	Consilier	Căpriceană Gabriel		20.08.2026

VIZA JURIDICĂ
Faur Ioana