

## RAPORT

privind demararea procedurii de transparență decizională pentru documentația de urbanism  
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Construire complex multifuncțional”,  
intravilan Mun. Arad,  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 300522 - Arad

- beneficiari: PAȘCA FLORIN-LUCIAN și PAȘCA MIHAI;
- elaborator: proiectant general S.C. LINIA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Doru CHIȘBORA, pr. nr. 03/2021

### Încadrarea în localitate

Imobilul - terenul este situat în intravilanul Municipiului Arad, Calea Iuliu Maniu, nr. 90-94, jud. Arad.

### Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin extrasul C.F. nr. 300522 - Arad, proprietatea privată a persoanelor fizice PAȘCA FLORIN-LUCIAN și PAȘCA MIHAI, măsoară o suprafață totală de 4.924,00 mp.

### Situația existentă

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcela identificată prin C.F. nr. 300522 - Arad, în vederea construirii unui complex multifuncțional.

### Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord** : terenuri proprietăți private identificate prin C.F. nr. 323599, respectiv prin nr. top. 185/2/1, 185/2/2 și 185/1/2;  
domeniu public – zonă verde;
- **la vest** : Aleea Călimănești, C.F. nr. 351503 Arad;
- **la est** : domeniu public – zonă verde;
- **la sud** : Aleea Călimănești, C.F. nr. 351503 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 construire a unui complex multifuncțional.

- **Funcțiune dominantă:**
  - locuire colectivă cu regim de înălțime maxim S+P+M1+M2+9-12E
- **Funcțiuni complementare:**
  - comerț;

- servicii de interes general;
- platforme carosabile și parcaje, pietonale;
- amenajări tehnico-edilitare;
- zonă gospodărească;
- zone verzi;
- mobilier urban, etc.
- **Funcțiuni permise cu condiții:**
  - alimentație publică la parter, cu condiția izolării fonice complete a spațiului.
- **Funcțiuni interzise:**
  - construcții pentru producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează zgomot, noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă, precum și orice alte funcțiuni generatoare de disconfort fonic sau olfactiv.

#### **Indicatori urbanistici maximi propuși:**

- P.O.T. maxim: 80,00%;
- C.U.T. maxim: 3,98.

#### **Regimul de înălțime maxim propus:**

- Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+M1+M2+9-12E**, cu înălțimea maximă de 50,00 m (159,88 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 3705/28.03.2023.

#### **Retrageri minime admise ale zonei de implantare față de limitele de proprietate:**

- **Față de limita de proprietate sudică:**
  - 1,50 m pentru subsol - parcare subterană și spații gospodărești;
  - 4,50 m pentru parterul complexului - comerț;
  - 0,00 m pentru mezaninul 1 și 2 - servicii de interes general;
  - 1,40 m pentru tronsonul cu 12 niveluri - locuințe colective;
  - 13,48 m pentru tronsonul cu 9 niveluri - locuințe colective.
- **Față de limita de proprietate vestică:**
  - 1,50 m pentru subsol - parcare subterană și spații gospodărești;
  - 16,50 m pentru parterul complexului - comerț;
  - 12,00 m pentru mezaninul 1 și 2 - servicii de interes general;
  - 13,40 m pentru tronsonul cu 12 niveluri - locuințe colective.
- **Față de limita de proprietate nordică:**
  - 2,57 m pentru subsolul general - parcare și servicii gospodărești;
  - 5,57 m pentru parterul complexului - comerț;
  - 5,57 m pentru mezaninul 1 și 2 - servicii de interes general;
  - 14,47 m pentru tronsonul cu 12 niveluri - locuințe colective;
  - 9,52 m pentru tronsonul cu 9 niveluri - locuințe colective.
- **Față de limita de proprietate estică:**
  - 1,47 m pentru subsolul general - parcare și servicii gospodărești;
  - 13,47 m pentru parterul complexului - comerț;
  - 1,37 m pentru mezaninul 1 și 2 - servicii de interes general;
  - 7,37 m pentru tronsonul cu 9 niveluri - locuințe colective.

### **Spații verzi:**

Pentru funcțiunea dominantă a incintei reglementate - locuințe colective cu regim construit înalt, la care se adaugă funcțiuni secundare admise/comerț și servicii de interes public general - se vor amenaja spații verzi, având o suprafață de minim 25,00%, raportată la suprafața incintei, conform **Hotărârii nr.572 din 26 octombrie 2022**, privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Prin proiectul propus se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori ornamentali de mică/medie înălțime, într-un procent de minim 25,00% din suprafața incintei.

La suprafața de spațiu verde de 905,00 mp amenajată la nivelul terenului, se adaugă 112,00 mp la nivelul parterului, respectiv 1.927,00 mp la nivelul terasei peste mezaninul M2, rezultând 2.944,00 mp spațiu verde amenajat.

### **Circulații și accese, deservirea rutiera a incintei studiate:**

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

Deservirea rutieră a obiectivelor proiectate urmează a se asigura după cum urmează:

- din Aleea Călimănești, latura sudică a incintei, prin amenajarea a două accese carosabile la nivelul subsolului/parcării subterane - poziția exactă a acestora se va stabili la faza D.T.A.C.;
- din Bulevardul N. Titulescu un acces carosabil, la nivelul parterului/parcare supraterană;
- din Bulevardul N. Titulescu un acces carosabil la parcare publică, oferită de beneficiar, propusă a fi amenajată pe domeniul public, pe latura estică a amplasamentului.

Accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor, de min. 5,50 m lățime, se poate face pe laturile de nord și sud a incintei. Pentru celelalte două laturi ale clădirii nou propuse se asigură accese pentru forțele (personalul) de intervenție, prin treceri pietonale de minimum 1,50 m lățime.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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.

### **Parcări:**

Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Art. 33, respectiv Anexa nr. 5, din Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată.

Numărul locurilor de parcare necesare este detaliat în Anexa 1- Calculul locurilor de parcare, anexă ce face parte integrantă din documentația P.U.Z.

### **Parcelări:**

Nu este permisă parcelarea ulterioară a terenului.

**Utilități:**

Se va face racordarea la rețelele de utilități 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.

Prezenta documentație este întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 582 din 05 aprilie 2021, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000.

Având în vedere cele de mai sus, propunem demararea procedurii de transparență decizională. După expirarea termenului de 30 zile lucrătoare și îndeplinirea tuturor condițiilor legale, documentația se va supune spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Arad.

Arhitect Șef  
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

Director executiv,  
ing. Mirela Szasz

Șef serviciu,  
ing. Claudia-Voichița Handrea

Consilier,  
arh. Ioana Bărbăței