

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentaţiei de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi

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

„Ansamblu rezidenţial cu funcţiune mixtă – locuinţe colective, servicii, comerţ şi amenajări publice – parcări, teren de sport, spaţii expunere lucrări de artă, parc”,
Municipiul Arad, intravilan, Strada Nelu Aristide Dragomir, nr. 7, respectiv nr. 7/A
pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 300626 – Arad, respectiv nr. 300697 - Arad

Proprietari: S.C. RESIDENCE IMOBILIARE MOŢ S.R.L.,
respectiv MUNICIPIUL ARAD

Proiectant general: S.C. CORNER STUDIO S.R.L.

Dezvoltator: S.C. RESIDENCE IMOBILIARE MOŢ S.R.L.

- Proprietari: S.C. RESIDENCE IMOBILIARE MOŢ S.R.L., respectiv MUNICIPIUL ARAD

- Dezvoltator: S.C. RESIDENCE IMOBILIARE MOŢ S.R.L.;

- Proiectant general: S.C. CORNER STUDIO S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. BĂNUŢ Ion-Cristian, pr. nr. 19/2023

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, C.F. nr. 300626 – Arad, respectiv C.F. nr. 300697 – Arad, Strada Nelu Aristide Dragomir, nr. 7, respectiv nr. 7/A.

Situaţia juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncţionalizare sunt identificate prin C.F. nr. 300626 – Arad, respectiv C.F. nr. 300697 – Arad şi constituie proprietatea S.C. RESIDENCE IMOBILIARE MOŢ S.R.L. (C.F. nr. 300626 - Arad), respectiv proprietatea privată a Municipiului Arad (C.F. nr. 300697 - Arad), măsurând o suprafaţă totală de 25.825,00 mp.

Situaţia existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent „Ansamblu rezidenţial cu funcţiune mixtă – locuinţe colective, servicii, comerţ şi amenajări publice – parcări, teren de sport, spaţii expunere lucrări de artă, parc”, Mun. Arad, intravilan, Strada Nelu Aristide Dragomir, nr. 7, respectiv nr. 7/A, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 300626 – Arad, respectiv nr. 300697 - Arad, se propune reglementarea unui ansamblu rezidenţial cu funcţiune mixtă – locuinţe colective, servicii, comerţ şi amenajări publice – parcări, teren de sport, spaţii expunere lucrări de artă, parc, măsurând o suprafaţă totală de 25.825,00 mp.

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:

- la nord – Strada Nelu Aristide Dragomir, identificată prin C.F. nr. 355947 – Arad;
- la vest – Strada Miron Costin, identificată prin C.F. nr. 355698 – Arad;
- la est – Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 360675 – Arad, respectiv C.F. nr. 346227 – Arad, domeniu public;
- la sud – Terenuri proprietăţi private, identificate prin C.F. nr. 356157 – Arad, respectiv C.F. nr. 356581 – Arad, domeniu public.

Funcţiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analiza şi rezolvarea problemelor funcţionale, tehnice şi estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unui ansamblu rezidenţial cu

funcțiune mixtă – locuințe colective, servicii, comerț și amenajări publice – parcări, teren de sport, spații expunere lucrări de artă, parc.

- **Funcțiune dominantă:**
 - Locuințe colective, servicii, comerț și amenajări publice.
- **Utilizări admise:**
 - Structura functionala mixta incluzand locuire colectiva, activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (tertiare), culturale, de invatamant, de sanatate cu caracter ambulatoriu, de turism etc. Parterele spre principalele spatii publice vor avea functiuni de interes pentru public.
 - Comert en detail in cladiri independente sau la parterul cladirilor.
- **Utilizări admise cu condiționări:**
 - Garaje publice sau private sub si supraterane in clădiri dedicate, cu conditia sa fie integrate in amenajarile exterioare propuse intr-o maniera cât mai puțin invaziva in ceea ce priveste raportarea acestora la circulatiile pietonale si spatiile verzi configurate.
 - Amenajari exterioare destinate activitatilor in aer liber - sport, recreere, expunere lucrari de arta in exterior.
- **Utilizări interzise:**
 - Activitati / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
 - Depozitare en gros.
 - Depozitare de materiale re folosibile
 - Comert en detail in cladiri tip big box (hypermarket, mall, etc.).
 - Comert en gros.
 - Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spatiul public.
 - Ansambluri monofunctionale rezidentiale.
 - Locuire de tip individual.
 - Instalatii / utilaje exterioare, montate pe fatada dinspre spatiul public a imobilelor.

Indicatori urbanistici maximi propuși pe parcela identificată prin C.F. nr. 300626 – Arad:

- P.O.T. maxim: 35,00%;
- C.U.T. maxim: 2,5.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus pe partea de N-V este **2S+P+7E+Er**, cu înălțimea maximă de 32,30 m, respectiv regimul de înălțime maxim propus pe partea de N-E este **2S+P+6E+2Er**, cu înălțimea maximă de 29,30 m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 1226/10.05.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:**
 - Cladirile se vor amplasa pe noul aliniament propus al strazii Nelu Aristide Dragomir, dupa alocarea unei fasii de teren adiacenta strazii (suprafata 1000 mp) - servitute de utilitate publica – in scopul regularizarii profilului stradal, in vederea imbunatatirii circulatiei auto, velo si pietonale.
 - Cladirile se vor amplasa pe noul aliniament propus al strazii Miron Costin, cu conditia asigurarii unei rezerve suficiente de spatiu pentru realizarea circulatiilor pietonale si velo.
 - Ca principiu, cladirile se vor dispune in regim de construire inchis. La strada Nelu Aristide Dragomir, se impun deschideri in frontul strazii a ansamblului propus si o intrerupere a

frontului continuu. De asemenea, se vor respecta condițiile de retrageri fata de cladirile invecinate si condițiile specifice de insorire a cladirilor invecinate existente.

- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:**
 - Fata de limita laterala sud-estica se va asigura o retragere de minim 14.00m fata de limita de proprietate, dar nu mai puțin de ½ din inaltimea masurata la cornisa a cladirilor propuse.
 - Fata de limita sud-vestica a sitului, cladirile vor fi amplasate respectand o retragere minima de 45.00m, pentru a asigura rezerva necesara de spatiu pentru realizarea amenajarilor exterioare.
- **AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:**
 - Distanta dintre fatadele a doua cladiri invecinate va fi de 6.0 m numai in cazul in care fatadele prezinta ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi de locuit (dormitoare sau camere de zi).
 - Este posibila alipirea a doua corpuri de cladire daca ambele au calcan pe zona de conexiune.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafata de teren alocata spatiilor verzi va respecta Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 /2022 privind asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Municipiului Arad.

- Pe amplasamentul unei parcele, spatiile verzi amenajate vor ocupa minim 35% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Spatiile verzi pot fi amenajate atat pe sol natural, cat si peste constructii subterane sau supraterane, cu conditia respectarii unor solutii tehnice care sa permita o buna intretinere a acestora, in scopul crearii unei imagini armonioase a intregului ansamblu.
- Se va asigura amenajarea peisagistica adecvata a curtilor accesibile publicului sau numai locatarilor daca acestea vor fi vizibile din circulatiilor publice in cazul ocuparii parterului cu alte functiuni.
- Spatiile verzi de odihna si de joaca vor fi destinate in exclusivitate folosintei in comun.
- Se vor respecta conditiile impuse prin Protocolul privind aprobarea unor masuri privind valorificarea potentialului urbanistic al imobilelor inscrise in CF nr. 300697 si CF nr. 300626 Arad, str. Nelu Aristide Dragomir nr. 7.

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.

Vor fi prevăzute minimum 878 parcari private, din care 772 locuri de parcări subterane și 104 locuri parcari supraterane, respectiv 70 parcari publice supraterane.

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.

Accesele pe teren se vor face atât prin latura nord-estică, din strada Nelu Aristide Dragomir, care totodată va reprezenta și accesul către parcarea supraterană, dar și din partea estică, prin Bulevardul Revoluției, respectiv din partea vestică, prin strada Miron Costin, care totodată va reprezenta și accesul către parcarea subterană.

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:

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.

Ulterior etapei de repositionare a limitelor de proprietate, parcela aflată în proprietate privată urmează a fi dezmembrată în funcție de etapele de dezvoltare în 7 loturi separate, conform planului de parcelar propus.

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

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

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea. Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

Investitorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor branșamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22, lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Proprietarii/dezvoltatorii ansamblului rezidențial cu funcțiune mixtă – locuințe colective, servicii, comerț și amenajări publice – parcări, teren de sport, spații expunere lucrări de artă, parc predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului ansamblului rezidențial cu funcțiune mixtă – locuințe colective, servicii, comerț și amenajări publice – parcări, teren de sport, spații expunere lucrări de artă, parc, 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 noului ansamblu rezidențial cu funcțiune mixtă – locuințe colective, servicii, comerț și amenajări publice – parcări, teren de sport, spații expunere lucrări de artă, parc, 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. 1733 din 14.11.2023, 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.	S.C. E-Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad	18946533/30.01.2024	14.11.2025
2.	Compania de Apă Arad S.A.	30004/11.01.2024	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214501251/21.12.2023	21.12.2024
4.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	5237/22.03.2024	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1922305/22.02.2024	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1922304/22.02.2024	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	134549/23.12.2023	23.12.2024
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 3346/2023; 564/2024	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	1226/10.05.2024	10.05.2025
10.	Comisia de Sistematizare a Circulației	2016/Z1/23.01.2024	-
11.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	648/28.12.2023	-
12.	Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare	20/16.02.2024	16.02.2026
13.	S.C. CET HIDROCARBURI S.A.	4726/18.12.2023	18.12.2024
14.	Orange România Communications S.A.	5/08.01.2024	-
15.	S.C. Compania de Transport Public S.A. ARAD	221/27.12.2023	14.11.2025
16.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	2015/Z1/23.01.2023	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 16.05.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 33 / 10.07.2024

Având în vedere cele de mai sus, propunem ca documentația de urbanism să fie promovată spre analizare, dezbatere și decizie în ședința Consiliului Local.

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbăței		09.07.2024
Elaborat	Consilier	Gabriel Căpriceană		09.07.2024

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău