

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea documentației de urbanism  
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și  
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Realizare zonă servicii-comerț, zonă rezidențială”,  
Municipiul Arad, intravilan,  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 324302 – Arad  
Proprietari/Dezvoltatori: Sebastian Liviu Dan și Radu Angela-Evricea  
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: Sebastian Liviu Dan și Radu Angela-Evricea;

- Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CRAINIC Dorin Paul, pr. nr. 68/2023

#### **Încadrarea în localitate**

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, și este identificată prin C.F. nr. 324302 – Arad

#### **Situația juridică a terenului**

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 324302 – Arad, și constituie proprietatea privată a lui Sebastian Liviu Dan și Radu Angela-Evricea, măsurând o suprafață totală de 20.000,00 mp.

#### **Situația existentă**

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „Realizare zonă servicii-comerț, zonă rezidențială”, Mun. Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 324302 – Arad, se propune reglementarea unei zone de servicii, comerț și zonă rezidențială, măsurând o suprafață totală de 20.000,00 mp.

#### **Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:**

- **la nord:** Teren proprietate privată, identificat prin nr. top. A 1569/1/2/7 – teren viran;
- **la vest:** Drum de exploatare – DE 1569/1/4, respectiv teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 360144 - Arad;
- **la est:** Calea 6 Vânători, identificată prin C.F. nr. 355079 - Arad;
- **la sud:** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 310919 – teren viran;

#### **• 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 și zonă rezidențială.

#### **• Funcțiuni dominante:**

- Locuire colectivă, locuire unifamilială în regim izolat, servicii, comerț.

#### **• Funcțiuni permise:**

- **Z1** – Subzonă servicii și comerț:
- A. Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:
  - A.I. Construcții ce acomodează următoarele funcțiuni:

- Comerț cu amănuntul al produselor alimentare și nealimentare, comerț en-gros de produse alimentare și nealimentare, alimentație publică – baruri, restaurante (inclusive tip fast-food, pizzeria, etc.), cofetării, vinoteci, servicii pentru produse artisanale ( în domeniul activităților profesionale, tehnice: spații pentru ateliere – produse artisanale, și servicii profesionale în acest domeniu), servicii și comerț specializat (activități dedicate, tehnice: zone expunere și comercializare produse ( exemplu: autoturisme, instalații, utilaje, piese mecanice, electronice, sisteme, mobilier ), reprezentanțe / showroom brand-uri consolidate, spații pentru ateliere – produse, și servicii profesionale), servicii publice administrative si private, construcții administrative pentru sedii de birouri, construcții de cultură: expoziții, săli de reuniune/destinate evenimentelor publice si private, construcții de turism: Hotel / Motel;
  - A.II. Construcții de agrement:
    - Locuri de joacă, amenajări dedicate activităților sportive, construcții provizorii și dotări ale zonelor verzi amenajate
  - A.III. Dotări ale incintelor propuse:
    - Spații de protecție și aliniament în incinte, platforme circulației auto și pietonale în incinte, parking-uri, construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate.
- **Z2** – Subzonă rezidențială – locuire colectivă și funcțiuni complementare:
  - Locuințe colective cu regimul de înălțime maxim propus P+2E+Er, 15.00 m, în regim de construire izolat;
  - Echipamente publice specifice zonei rezidențiale
  - Comerț, birouri, servicii publice;
  - Scuaruri și grădini publice;
  - Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
  - Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurii.
  - Micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
  - Platforme de depozitare selectriva a gunoiului menajer, conform legislatiei in vigoare din domeniu.
- **Z3** – Subzonă rezidențială – locuire unifamilială în regim izolat:
  - Locuințe unifamiliale cu regimul de înălțime maxim propus P+1E, 9.00 m, în regim de construire izolat;
  - Echipamente publice specifice zonei rezidențiale – comerț, birouri, servicii publice;
  - Scuaruri și grădini publice;
  - Construcții aferente echipării tehnico-edilitare;
  - Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurii.
  - Micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor fi deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
- **Funcțiuni permise cu condiții:**
  - **Z2** – Subzonă rezidențială – locuire colectivă și funcțiuni complementare:
    - Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22,00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție;

- **Z3** – Subzonă rezidențială – locuire unifamilială în regim izolat:
  - Birouri, dispensare, creșe, sport-intretinere, farmacie, magazin alimentar, saloane infrumusetare;
- **Funcțiuni interzise:**
  - **Z1** – Subzonă servicii și comerț:
    - Servicii de tip industrial, producție poluantă ( industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).
    - Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare
    - Funcțiuni de depozitare deșeuri.
    - Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice
    - Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014
  - **Z2** – Subzonă rezidențială – locuire colectivă și funcțiuni complementare:
    - Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafață de 250 mp/ADC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare;
    - Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22.00;
    - Realizarea unor false mansarde;
    - Construcții provizorii;
    - Disponerea de panouri de afișaj pe plinurile fațadelor principale, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
    - Depozitare en-gros;
    - Depozități de materiale re folosibile;
    - Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
    - Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
    - Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; - stații de betoane;
    - Stații PECO;
    - Autobaze;
    - Stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
    - Spălătorii chimice;
    - Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
    - Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice ;
    - Rulote izolate
  - **Z3** – Subzonă rezidențială – locuire unifamilială în regim izolat:
    - 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

### **Zonificare funcțională:**

- **Subzone:**
  - **Z1** – Subzonă servicii și comerț;
  - **Z2** – Subzonă rezidențială – locuire colectivă și funcțiuni complementare;
  - **Z3** – Subzonă rezidențială – locuire unifamilială în regim izolat;
  - **S1** – Subzonă carosabil / profil stradal.
- **Subunități:**

- **L** - locuințe unifamiliale în regim izolat;
- **L3a** – locuințe colective;
- **ISco** – servicii și comerț;
- **Cc 54** – carosabil;
- **P** – zonă amenajare parcare;
- **P.v.** – parcare vizitatori;
- **SP** – spații verzi amenajate;
- **TE** – culoar tehnico-edilitar;
- **Pg** – platformă gospodărească.

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

- **Z1** – Subzonă servicii și comerț:
  - P.O.T. maxim: 50,00%;
  - C.U.T. maxim: 1,5.
- **Z2** – Subzonă rezidențială – locuire colectivă și funcțiuni complementare:
  - P.O.T. maxim: 35,00%;
  - C.U.T. maxim: 1,5.
- **Z3** – Subzonă rezidențială – locuire unifamilială în regim izolat:
  - P.O.T. maxim: 40,00%;
  - C.U.T. maxim: 0,8.

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

Regimul de înălțime maxim propus este **P+2E (Z1 – Subzonă servicii și comerț), P+2E+Er (Z2 – Subzonă rezidențială – locuire colectivă și funcțiuni complementare), respectiv P+1E (Z3 – Subzonă rezidențială – locuire unifamilială în regim izolat)**, cu înălțimea maximă de 12,00 metri (**Z1**), 15,00 metri (**Z2**), 09,00 metri (**Z3**). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 24848/22.11.2024.

#### **Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:**

- **Z1** – Subzonă servicii și comerț:
  - Față de latura nordică - minim 4,00 metri;
  - Față de latura sudică - minim 5,00 metri;
  - Față de latura estică - minim 4,50 metri;
  - Față de latura vestică - minim 6,00 metri;
- **Z2** – Subzonă rezidențială – locuire colectivă și funcțiuni complementare:
  - Față de latura nordică - minim 4,00 metri;
  - Față de latura sudică - minim 4,00 metri;
  - Față de latura estică - minim 6,50 metri;
  - Față de latura vestică - minim 6,50 metri;
- **Z3** – Subzonă rezidențială – locuire unifamilială în regim izolat:
  - Față de latura nordică - minim 10,00 metri;
  - Față de latura sudică - maxim 6,00 metri;
  - Față de limitele laterale: minim 0,60 metri față de o latură, respectiv 3,00 metri de cealaltă latură.

#### **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 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.

Suprafata minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent din fiecare subzonă a terenului propus spre reglementare după cum urmează:

- **Z1** – Subzonă servicii și comerț:
  - Minim 15%;

- **Z2** – Subzonă rezidențială – locuire colectivă și funcțiuni complementare:
  - Minim 25%;
- **Z3** – Subzonă rezidențială – locuire unifamilială în regim izolat:
  - Minim 35%;

### **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.

Pentru fiecare subzonă va fi prevăzut un număr minim de locuri de parcare, după cum urmează:

- **Pentru Z1 - Pentru spațiu comercial / spații servicii** ( estimat 50 locuri de parcare)

În cadrul zonei edificabile, construcțiile figurate pe planșa de mobilare pot varia ca număr și compoziție, respectându-se numărul parcarilor raportat la HCLM Arad nr. 187 din 28 martie 2024, retragerile, POT, CUT, înălțimea maximă.

Aleile carosabile care deservesc zona parcarilor se pot redistribui/ remodela după caz.

- **Pentru Z2 – pentru locuințele colective** (estimat 20-22 locuri de parcare/lot)

În cadrul zonei edificabile, construcțiile figurate pe planșa de mobilare pot varia ca număr și compoziție, respectându-se numărul parcarilor raportat la HCLM Arad nr. 187 din 28 martie 2024, retragerile, POT, CUT, înălțimea maximă.

Aleile carosabile care deservesc zona parcarilor se pot redistribui/ remodela după caz.

- **Pentru Z3 – locuințe unifamiliale** se vor asigura 1 sau 2 locuri de parcare/ lot în funcție de suprafața utilă și loc de parcare pentru vizitatori în fața casei.

### **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.

Accesul la parcelă, atât pietonal cât și auto, se va realiza din Calea 6 Vânători, care este poziționată la est față de amplasamentul propus spre reglementare. Drumul propus va avea o lățime de 7.00 metri și un prospectul stradal de 12.00 metri. Pentru fiecare subzonă și lot accesul auto va fi de 5.50 metri, iar pentru subzona de servicii și comerț accesul va fi de 9.00 metri și un acces din Calea 6 Vanatori de 7.00 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 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 cheltuiela investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

### **Parcelarea:**

Conform parcelării propuse vor rezulta un număr maxim de 23 loturi cu suprafețe variate. Terenul va fi parcelat după cum urmează:

- Z1 – 1 lot
- Z2 – 6 loturi
- Z3 – 15 loturi
- S1 – 1 lot

- **Z1** – Subzona servicii și comerț – 2.764 mp

Rezulta o singură parcelă cu suprafața de 2.764 mp.;

- **Z2** - Subzona rezidențială locuințe colective și funcțiuni complementare – 4.348 mp

Rezulta un numar de 6 loturi;

- Lot A - 997 mp; Lot B - 1.002 mp; Lot C - 1.002 mp; Lot D - 997 mp pentru locuinte colective
- Lot AB 175.2 mp, Lot CD 175.2 mp carosabil care deserveste parcarilor pentru locuintele colective;
- **Z3** - Subzona rezidentiala locuințe unifamiliale în regim izolat – 7.414 mp  
Se propun 15 loturi
- 14 loturi pentru locuinte cu suprafata de 505 mp fiecare;
- Un lot – Lotul 15 – spatiu verde compact 344 mp;
- **S1** – subzone carosabil / profil stradal - 5474 mp

**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.

Proprietarii/dezvoltatorii zonei de servicii, comerț și zonă rezidențială predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona de servicii, depozitare și comerț, 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 și zonă rezidențială, 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. 1653 din 30.10.2023, 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	24496434/24.10.2024	30.10.2025
2.	Compania de Apă Arad S.A.	20605/08.08.2024	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214720598/31.07.2024	31.07.2025
4.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	16283/23.09.2024	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1923127/04.09.2024	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1923128/04.09.2024	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161349/01.08.2024	01.08.2025
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 3290/2024	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	24848/22.11.2024	22.11.2025
10.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	91042/Z1/04.11.2024	-
11.	Comisia de Sistematizare a Circulației	85364/Z1/24.10.2024	-
12.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	353/05.08.2024	-
13.	Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare	254/22.11.2024	22.11.2026
15.	Orange Romania Communications S.A.	AFO528128/11276/10162 /07.08.2024	05.08.2025

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 21.01.2025, s-a emis Avizul Tehnic nr. 05 / 11.02.2025 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	Semnatura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	Gabriel Căpriceană		

VIZA JURIDICA  
Liliana Pașcalău