



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 419
din 12 august 2025

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție:
„Ansamblu locuințe colective și spații comerciale/
prestări servicii cu amenajările aferente”,
Intravilan, Municipiul Arad, Bulevardul General Dragalina, nr. 11,
respectiv strada Dacilor, nr. 6
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 347982, 347983 – Arad,
Proprietar/Dezvoltator: Promoții și Construcții Moț S.R.L.
Proiectant general: Tara Plan S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin referatul de aprobare nr. 56859/23.06.2025,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 56856/23.06.2025 al Arhitectului – Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 43916/A5/23.06.2025, elaborat în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Văzând Avizul tehnic al Arhitectului – Șef nr. 21/23.06.2025,

Cu respectarea art. 25 alin. (1), art. 32 alin. (1) lit. c), art. 47 și art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Conform art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Potrivit Ordinului nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului

Constatând că sunt îndeplinite procedurile prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Analizând sesizările nr. 61428/07.07.2025 și nr. 61431/07.07.2025 ale unor persoane fizice,

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (22 consilieri prezenți din totalul de 23),

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (6) lit. c), alin. (7) lit. k), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
HOTĂRÂRE

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investiție: „Ansamblu locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii cu amenajările aferente”, Municipiul Arad, intravilan, Bulevardul General Dragalina, nr. 11, respectiv, strada Dacilor, nr. 6, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 347982 – Arad, respectiv C.F. nr. 347983 – Arad, măsurând o suprafață totală de 1.669,00 mp., conform documentației anexate, conform anexelor 1 (cu anexele 1.1. -1.3) și 2 (cu anexele 2.1.- 2.9.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

Anexa 1 – Parte scrisă

- 1.1. Memoriu de prezentare;
- 1.2. Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.;
- 1.3. Plan de acțiune;

Anexa 2 – Parte desenată

- 2.1. Încadrarea în zonă;
- 2.2. Situația existentă;
- 2.3. Reglementări urbanistice;
- 2.4. Reglementări - echipare edilitară;
- 2.5. Proprietatea asupra terenurilor;
- 2.6. Mobilare;
- 2.7. Ilustrare urbanistică;
- 2.8. Studiu volumetric;
- 2.9. Studiu de însorire.

Art. 2 Planul Urbanistic Zonal se aprobă cu respectarea condițiilor impuse prin avize, inclusiv avizul arhitectului – șef, și cu următoarele date generale:

2.1 Proprietar/dezvoltator: Promoții Și Construcții Moț S.R.L.;

2.2 Proiectant general: Tara Plan S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Andreea-Elena Tuțu, pr. nr. 334/2024;

2.3 Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 347982 – Arad, respectiv C.F. nr. 347983 – Arad, și constituie proprietatea privată a Promoții Și Construcții Moț S.R.L., măsurând o suprafață totală de 1.669,00 mp;

2.4 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. 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.;

2.5 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. 2.5.1 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;

2.6 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;

2.7 Proprietarul/dezvoltatorul zonei de locuințe colective, spații comerciale și servicii predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentele imobilelor, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială;

2.8 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, 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.

Art. 3 Se însușește raportul informării și consultării publicului cu nr. 43916 /A5/ 23.06.2025, conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 5 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul Promoții Și Construcții Moț S.R.L., și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

Art. 6 Prezenta hotărâre se comunică prin grija Arhitectului-Şef – Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, în termen de 15 zile după aprobarea de către consiliul local, Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE și, în format electronic, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
VERES Attila-Csaba

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

Red./Dact. G.C./G.C. Verif. C.M.

1 ex. Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente

1 ex. Instituția Prefectului-Județul Arad

1 ex. Dosar ședință extraordinară CLMA 12.08.2025

Cod PMA-S4-02

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
NR. 43916 /A5/23.06.2025

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare s-a întocmit prezentul raport privind documentația:

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – Ansamblu locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii cu amenajările aferente

Proprietari/dezvoltatori: SC PROMOȚII ȘI CONSTRUCȚII MOȚ SRL
Amplasament - municipiul Arad, Str. Dacilor nr. 6 și B-dul G-ral Dragalina nr. 11
Proiectant – SC TARA PLAN SRL, arh. RUR Tuțu Andreea, proiect nr. 334/2024
Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului: Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef.

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul

1. Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:

La etapa 1 - intenția de elaborare a documentației P.U.Z. și R.L.U.

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 13869/19.02.2024, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de **28.02.2024**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **28.02.2024** pe panou amplasat pe parcela studiată;
- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **28.02.2024-08.03.2024** și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost înregistrate sesizări în scris.

La etapa 2 – de elaborare a propunerilor P.U.Z. și R.L.U. aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 26251/26.03.2024, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 12.04.2024;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 12.04.2024 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 12.04.2024-26.04.2024 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale

Au fost identificate părțile potențial interesate, care pot fi afectate de prevederile documentației de urbanism.

Au fost trimise scrisori de notificare către aceștia privind posibilitatea consultării documentației P.U.Z. la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism, proprietarii imobilelor identificate cu CF 349463, CF 304767, CF 302371, CF 307185, CF 344348, CF 314042, CF 302265, DIRECTIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultat de proprietarul imobilului din str. W. A. Mozart nr. 2A ap. 2A.

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare:

Prin adresa înregistrată cu nr. 37115/22.04.2024 proprietarii apartamentelor situate în imobilul din municipiul Arad str. Dacilor nr. 8, ne transmit următoarele:

1. Nu suntem de acord cu amplasarea corpului A pe linia de hotar, solicităm să se respecte dispozițiile prevăzute în Codul Civil art. 612, care prevăd distanța minimă de 60 cm față de linia de hotar. Solicităm să se aibă în vedere soluția tehnică pentru tencuirea, anveloparea și vopsirea peretelui lateral având în vedere distanța de doar 60 cm, noi nefiind de acord cu amplasarea de schele pe domeniul nostru, deoarece ne blochează accesul în curte. Art. 622 din Codul Civil prevede accesul pe fondul învecinat pentru efectuarea unor lucrări în cazul unor clădiri existente care impun anumite lucrări de reparații și pentru care nu există altă soluție tehnică, nu și cazul unei clădiri noi, pentru care trebuie să se stabilească distanța față de linia de hotar în așa fel încât să se poată face lucrările necesare, fără a afecta vecinii.

2. Solicităm respectarea art. 615 (I) din Codul Civil care prevede distanța minimă de 2 m pentru fereastra de vedere, balcon ori alte asemenea lucrări, față de linia de hotar.

3. Având în vedere distanța de 1 m de la linia de hotar până la fundația imobilului nostru și cea de 60 cm de la linia de hotar până la imobilul propus, se impune o expertiză tehnică de rezistență și luarea unor măsuri de consolidare de mal pentru a evita surparea și afectarea structurii de rezistență a imobilului nostru.

4. Să se aibă în vedere dacă dimensionarea rețelei de canalizare are capacitatea de a primi aceste debite suplimentare în cazul racordării pe strada Dacilor. În caz de precipitații mari rețeaua de canalizare pluvială, care deversează în cea menajeră, nu face față, ori dacă se brânșează și alte imobile situația va fi și mai problematică.

5. Solicităm să nu se ridice cota de nivel la trotuar, să rămână cota actuală, aceeași cu cea de la imobilul cu nr. 8.

6. În cazul în care se dorește înlocuirea gardului existent suntem de acord cu un gard de 2 m înălțime, care să nu permită accesul vizual, cheltuielile fiind suportate de noul proprietar.

7. Solicităm să se aibă în vedere un număr suficient de locuri de parcare, având în vedere ca în anumite intervale orare strada Dacilor este supraaglomerată de numărul mare de autoturisme

parcate și să se respecte proporția de minim 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament, respectiv minim 2 locuri de parcare pentru fiecare, spațiu comercial/birou.

8. Solicităm respectarea regimului înălțimii clădirilor conform prevederilor P.U.G. în vigoare pentru amplasamentul analizat (P, P+1, P+2), cele două corpuri de clădire A și B fiind mai înalte față de toate clădirile de pe strada Dacilor. Nu suntem de acord cu soluția propusă de D, P, P+3, Er; considerăm că nu se încadrează în zonă. De asemenea solicităm un studiu de însorire.

Am făcut aceste observații având în vedere că proiectul nu este încă elaborat și solicităm să fie avute în vedere obiecțiile noastre.

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 24.04.2024 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr. 39716/29.04.2024, inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

" Prin prezenta, referitor la adresa Primăriei Municipiului Arad anterior menționată, ca urmare a obiecțiilor transmise de către coproprietarii imobilului direct învecinat cu terenul supus reglementărilor urbanistice prin lucrarea de urbanism PUZ, ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE/PRESTĂRI SERVICII, CU AMENAJĂRILE AFERENTE, amplasament în municipiul Arad, b-dul. Dragalina nr.11 și str. Dacilor nr. 6, în etapa II de informare a publicului, vă transmitem punctual următorul răspuns:

1. În situația în care nu veți fi de acord cu amplasarea viitorului corp de clădire pe limita de proprietate, acesta poate fi retras cu 60 cm în interiorul incintei proprii, dar putem amplasa o schela prin care se asigură accesul spre curte, desigur cu acordul dumneavoastră al tuturor proprietarilor și cu un contract de închiriere pentru suprafața ocupată de către schela pe perioada cât este ocupat terenul, de aici rezultă că amplasarea unei schele pe terenul dumneavoastră poate asigura accesul spre curte. Recomandarea noastră din punct de vedere urbanistic însă este de a fi ocupat integral frontul stradal, pentru a fi evitate crevase între construcții.

2. Proiectul propus la faza D.T.A.C. va respecta prevederile Cod civil art. 615 (1) privind respectarea distanțelor pentru ferestre de vedere, balcoane, logii.

3. În etapa de elaborare a soluțiilor tehnice, vor fi elaborate toate documentațiile specifice necesare pentru obținerea Autorizației de Construire.

4. Soluțiile tehnice privind evacuarea apelor meteorice și a celor menajere de pe proprietate reglementată vor fi elaborate conform cu cerințele și specificațiile avizelor de amplasament și a avizelor tehnice de racordare care vor fi emise de către Compania de Apă, în etapa obținerii avizelor tehnice.

5. Conform situației existente în teren, proprietatea de la nr. 4 are o cotă de trotuar diferită de cota trotuarului din față imobilului de la nr. 8. De asemenea, cota trotuarului existent dreptul proprietății de la nr. 10, este diferită de cota trotuarului din față imobilului de la nr. 8. Cota trotuarului din față imobilului de la nr. 8 nu este sistematizată conform cu dezvoltarea celorlalte imobile învecinate și cota străzii Dacilor.

6. În situația în care se va decide modernizarea împrejmuirii existente pe limita de proprietate comună între imobil 6 și 8, aceasta modernizare nu va depăși înălțimea de 2 m, va fi opac, fiind suportat integral de către inițiatorul acestui demers.

7. Proiectul asigură numărul de locuri de parcare conform reglementarilor Hotărârii nr. 187/2024 a Consiliului Local al Municipiului Arad.

8. Prin prevederile PUG, o lucrare nouă de urbanism permite adăugarea a încă 2 etaje în plus față de regimul de înălțime din jur. Vă reamintim că în jur există clădiri cu regim de înălțime P+4E, P+10E, P + 3E (ne aflăm în situația în care terenul studiat are front stradal pe str. Dacilor și de asemenea și pe b-dul Dragalina). Din punct de vedere al orientării față de punctele cardinale, vă reamintim ca imobilul A propus prin proiect, este situat la Nord față de imobilul de la nr. 8, practic est imposibil să vă umbrim. Studiul de însorire va fi elaborat și în mod cert va arata că imobilul de la nr. 8 umbrește terenul de la nr. 6 și nu invers.

În speranța că răspunsurile transmise au clarificat solicitarea d-voastră, vă asigurăm în continuare de întreaga noastră deschidere în a livra orice alte informații suplimentare considerate necesare.

Elaborarea unei lucrări urbanistice într-o zonă centrală a orașului este un demers care privește întreaga comunitate, rezidenți actuali și viitori. La fel ca și pentru d-voastră, dezvoltarea armonioasă a unei zone centrale este un deziderat comun pentru toți cei implicați și afectați."

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 09.05.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr. 37349/23.04.2024 proprietari imobilelor din str. Dacilor nr. 5A, nr. 7, nr. 7A și nr. 10, ne transmit următoarele:

"Referitor la documentația de P.U.Z. și R.L.U. - „Ansamblu de locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii, cu amenajările aferente", amplasament intravilan din municipiul Arad, str. Dacilor, nr. 6 și B-dul General Dragalina, nr. 11, beneficiar SC „PROMOȚII ȘI CONSTRUCȚII MOTI" SRL, avem următoarele obiecții:

Rețeaua de canalizare:

Executarea unui studiu privind capacitate rețelei de canalizare de a primi debite suplimentare în cazul racordării pe strada Dacilor.

În caz de precipitații rețeaua de canalizare pluvială, care deversează în cea menajeră, nu face față, ori dacă se branșează și alte imobile situația va fi și mai problematică.

Presiunea apei potabile: Atragem atenția asupra faptului că presiunea apei potabile va trebui luată în considerare. În momentul de față cu actuala situație a străzii, presiunea apei este destul de mică. Adăugând 2 blocuri conform proiectului, presiunea apei potabile se va reduce considerabil.

Deteriorări: În cazul în care au loc deteriorări ale gardului aflat în vecinătatea imobilului cu nr. 10, sau a carosabilului de pe strada Dacilor, costurile trebuie suportate de constructor și remediate imediat. Actuala stradă Dacilor nu a fost concepută pentru trafic de mașini cu tonaj greu.

Locuri de parcare: Solicităm să se aibă în vedere un număr suficient de locuri de parcare, având în vedere că în anumite intervale orare strada Dacilor este supraaglomerată de numărul mare de autoturisme parcate și să se respecte proporția de minim 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament, respectiv minim 2 locuri de parcare pentru fiecare spațiu comercial/birou.

Supraaglomerarea care se datorează activităților sportive zilnice duce la blocarea intrărilor în spațiul privat al fiecăruia și a fost reclamată de nenumărate ori primăriei.

Înălțime clădiri: Solicităm respectarea regimului înălțimii clădirilor conform prevederilor PUG în vigoare pentru amplasamentul analizat (P, P+1, P+2), cele două corpuri de clădire A și B fiind mai înalte față de clădirile de pe strada Dacilor. Nu suntem de acord cu soluția propusă D, P, P+3, Er, considerăm că nu se încadrează în zonă. Solicităm un studiu de însorire.

Am făcut aceste observații având în vedere că proiectul nu este încă elaborat și solicităm să fie avute în vedere obiecțiile noastre."

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 25.04.2024 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr. 39726/29.04.2024, inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

„Prin prezenta, referitor la adresa Primăriei Municipiului Arad anterior menționată, ca urmare a adresei transmise de către vecinii imobilului supus reglementărilor urbanistice prin PUZ „ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE/PRESTĂRI SERVICII, CU AMENAJĂRILE AFERENTE, amplasament în municipiul Arad, b-dul. Dragalina nr. 11 și str. Dacilor nr. 6, în etapa II de informare a publicului, vă transmitem punctual următorul răspuns:

1. Amplasamentul reglementat are fronturi stradale la b-dul Dragalina și str. Dacilor, nu doar la str. Dacilor. Soluțiile tehnice privind evacuarea apelor meteorice și a celor menajere de pe proprietate reglementată vor fi elaborate conform cu cerințele și specificațiile avizelor de amplasament și a avizelor tehnice de racordare care vor fi emise de către Compania de Apă Arad, în etapa obținerii avizelor tehnice.

2. Amplasamentul reglementat are fronturi stradale la b-dul Dragalina și str. Dacilor, nu doar la str. Dacilor. Soluțiile tehnice privind amplasamentul din perspectiva alimentării cu apă potabilă vor fi elaborate de către Compania de Apă Arad s.a. Aceste soluții tehnice vor fi elaborate în perioada avizării tehnice a lucrării de urbanism.

3. În situația în care vor avea loc deteriorări ale împrejurimilor cu care ne învecinăm, din cauza lucrărilor efectuate în incintă, lucrările de reparații vor fi efectuate cu promptitudine și suportate ca și cost de către inițiatorul proiectului. Lucrările de execuție vor fi realizate ca și lucrările ce au fost executate la imobilele învecinate, inclusiv ca și execuția de pe terenul str. Dacilor colț cu str. Paris.

4. Proiectul asigură numărul de locuri de parcare conform reglementărilor Hotărârii nr. 187/2024 a Consiliului Local al Municipiului Arad.

5. Prin prevederile PUG, o lucrare nouă de urbanism permite adăugarea a încă 2 etaje în plus față de regimul de înălțime din jur. Vă reamintim că în jur există clădiri cu regim de înălțime P+4E, P+10E, P + 3E (ne aflăm în situația în care terenul studiat are front stradal pe str. Dacilor și de asemenea și pe b-dul Dragalina). Se va elabora studiu de însorire.

În speranța ca răspunsurile transmise au clarificat solicitarea d-voastră, va asigurăm în continuare de întreagă noastră deschidere în a livra orice alte informații suplimentare considerați necesare.

Elaborarea unei lucrări urbanistice într-o zonă centrală a orașului este un demers care privește întreaga comunitate, rezidenți actuali și viitori. La fel ca și pentru d-voastră, dezvoltarea armonioasă a unei zone centrale este un deziderat comun pentru toți cei implicați și afectați.”

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 10.05.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr. 38424/25.04.2024, proprietarul imobilului din str. W.A. Mozart nr. 2, ne transmite următoarele:

”1. Nu sunt de acord cu construirea de cale de acces rutier pe linia de graniță dintre proprietate mea și cea pe care se dorește a se construi, ci așa cum prevede Codul Civil art. 112, adică până la maximum 60 cm de linia de hotar.

Solicit lucrări de consolidare pe toată lungimea liniei de hotar, întrucât cota carosabilului va fi cu cca 1,5 m sub cota zero. Dacă se dorește înlocuirea gardului existent, sunt de acord cu un gard de 2 metri înălțime care să nu permită accesul vizual, făcut pe cheltuiala investitorului.

2. Referitor la solicitarea aprobării unui regim de înălțime maxim de D+P+3+1Er, nu sunt de acord și cer să se respecte prevederile PUG-ului în vigoare - P+2E.”

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 30.04.2024 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr. 40474/30.04.2024, inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

"Prin prezenta, referitor la adresa Primăriei Municipiului Arad anterior menționată, ca urmare a obiecțiilor transmise de către proprietarul imobilului direct învecinat cu terenul supus reglementărilor urbanistice prin lucrarea de urbanism PUZ „ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE/PRESTĂRI SERVICII, CU AMENAJĂRILE AFERENTE, amplasament în municipiul Arad, b-dul. Dragalina nr. 11 și str. Dacilor nr. 6, în etapa II de informare a publicului, vă transmitem punctual următorul răspuns:

1. În situația în care nu veți fi de acord cu realizarea căii de acces în incinta proprie, până lângă limita de proprietate, aceasta poate fi retrasă cu 60 cm în interiorul incintei proprii, în dreptul proprietății d-voastră. Dar din punct de vedere constructiv, căile de acces nu se intabulează în extrasele CF ca și construcții.

2. În situația în care se va decide modernizarea împrejurimii existente pe limita de proprietate comună între imobilul reglementat prin PUZ și proprietatea deținută de către d-voastră, aceasta modernizare nu va depăși înălțimea de 2 m, va fi opacă pentru a nu permite accesul vizual între

proprietăți iar costul cu realizarea acestei modernizări va fi suportat integral de către inițiatorul acestui demers.

3. Prin prevederile PUG, o lucrare nouă de urbanism permite adăugarea a încă 2 etaje în plus față de regimul de înălțime din jur. Vă reamintim că în jur există clădiri cu regim diferit de înălțime, respectiv P+4, P+10E, P + 3E (ne aflăm în situația în care terenul studiat are front stradal pe str. Dacilor și de asemenea și pe b-dul Dragalina).

În speranța că răspunsurile transmise au clarificat solicitarea d-voastră, vă asigurăm în continuare de întreaga noastră deschidere în a livra orice alte informații suplimentare considerați necesare.

Elaborarea unei lucrări urbanistice într-o zonă centrală a orașului este un demers care privește întreaga comunitate, rezidenți actuali și viitori. La fel ca și pentru d-voastră, dezvoltarea armonioasă a unei zone centrale este un deziderat comun pentru toți cei implicați și afectați.”

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 10.05.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr. 38431/25.04.2024 proprietarii apartamentelor din str. W.A. Mozart nr. 2A, ne transmit următoarele:

"1. Solicităm refacerea documentației depuse în sensul în care construcțiile de cărămidă și planșeu de beton armat din str. W.A. Mozart nr 2/A - CF 307185 - cu destinația garaje, care sunt situate la hotarul cu terenul pe care urmează a se construi, NU SUNT MENȚIONATE, nici în partea scrisă, nici în partea desenată a memoriului depus.

Menționăm că nu suntem de acord cu construcția unei căi de acces rutier până la linia de hotar, pe toată lungimea liniei de hotar, la mai puțin de 60 cm distanță.

Solicităm efectuarea de lucrări de consolidare, întrucât cota carosabilului va fi cu mult sub cota fundației garajelor (str. Mozart nr 2/A) și a gardului despărțitor, care este din cărămidă (art. 112, Cod Civil).

2. Referitor la regimul de înălțime maximă, solicităm respectarea reglementărilor PUG-ului în vigoare. Solicitarea investitorului pentru un regim de înălțime maxim D+P+3+1Er depășește cu 2 etaje prevederile PUG și față de înălțimea clădirilor de pe strada Dacilor.

Putem fi de acord cu un regim de înălțime maximă care să nu depășească înălțimea imobilului alăturat (str. Dacilor, nr 4).

Avem convingerea că se ține cont de obiecțiile noastre la aprobările care se vor emite și că vom fi consultați și la următoarele etape."

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 30.04.2024 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr. 43580/14.05.2024, inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

"Prin prezenta, referitor la adresa Primăriei Municipiului Arad anterior menționată, ca urmare a obiecțiilor transmise de către coproprietarii imobilului direct învecinat cu terenul supus reglementărilor urbanistice prin lucrarea de urbanism PUZ, ANSAMBLU LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚII COMERCIALE/PRESTĂRI SERVICII, CU AMENAJĂRILE AFERENTE, amplasat în municipiul Arad, b-dul. Dragalina nr. 11 și str. Dacilor nr. 6, în etapa II de informare a publicului, vă transmitem punctual următorul răspuns:

1. Proiectul propus va fi completat cu informația omisă, referitoare la garajele amplasate pe limita de proprietate, în incinta dumneavoastră. La momentul vizitei pe teren acestea nu au putut fi observate de către echipa de topografie din cauza gardului dintre cele 2 proprietăți și nici în evidențele cadastrale acestea nu se observă deoarece proprietate dumneavoastră nu are date cadastrale actualizate. Dar vom ține cont de aceasta observație și lucrarea va fi completată.

În prima etapa aceasta completare a fost făcută de către firma de topografie, iar în etapele următoare, acestea vor fi adăugate și în lucrarea de urbanism. A fost refăcut și planul de situație topografică cu viza OCPI.

Lucrările de amenajare acces în incinta vor păstra o retragere de 60 cm față de limita de proprietate. Pentru amenajarea parcării la demisolul imobilului, vor fi executate toate lucrările de consolidare necesare, pe cheltuia inițiatorului proiectului.

2. Prin prevederile PUG, o lucrare nouă de urbanism permite adăugarea a încă 2 etaje în plus față de regimul de înălțime din jur. Vă reamintim că în jur există clădiri cu regim de înălțime P+4, P+10E, P + 3E (ne aflăm în situația în care terenul studiat are front stradal pe str. Dacilor și de asemenea și pe b-dul Dragalina). Din punct de vedere al orientării față de punctele cardinale, vă reamintim că imobilul A propus prin proiect, este situat la Nord față de imobilul de la nr. 8, practic este imposibil să vă umbrim. Studiul de însorire va fi elaborat și în mod cert va arata ca imobilul de la nr. 8 umbrește terenul de la nr. 6 și nu invers.

În speranța că răspunsurile transmise au clarificat solicitarea d-voastră, vă asigurăm în continuare de întreaga noastră deschidere în a livra orice alte informații suplimentare considerate necesare.

Elaborarea unei lucrări urbanistice într-o zonă centrală a orașului este un demers care privește întreaga comunitate, rezidenți actuali și viitori. La fel ca și pentru d-voastră, dezvoltarea armonioasă a unei zone centrale este un deziderat comun pentru toți cei implicați și afectați."

Prin adresele înregistrate cu nr. 39426/29.04.2024 și 44232/16.05.2024 proprietarul imobilului din P-ța Arenei nr. 3 ap. 2, ne transmite următoarele:

"Bună ziua, vă scriu observațiile mele ca vecin direct cu investiția. Aș dori să pot participa la ședința pentru avizul arhitectului șef, online sau telefonic, nu sunt mereu în Arad.

În primul rând, doresc să atrag atenția proiectanților ca regimul de înălțime din vecinătate nu este cel descris de ei, nu toate clădirile vecine au P+4.

În al doilea rând, doresc ca suprafețele înierbate să fie pe sol natural, nu pe o terasă care nu o să fie niciodată verde, este ridicol ca Aradul să fie printre singurele municipii din țară în care spațiul verde să nu fie pe sol natural.

În al 3-lea rând, toate corpurile propuse să aibă o retragere de minim h/2, conform RGU, față de limita posterioară, retragerea aceea de 2.00m pentru un bloc de 4 niveluri supraterane încălca orice principiu urbanistic, inclusiv din țara noastră.

În al 4-lea rând, se propune o creștere de regim de înălțime, în situația în care se permite demisol, fără legătura cu punctul 2, să se renunțe la etajul retras de la corpul B.

În al 5-lea rând, nu este în regulă să existe funcțiuni comerciale în spatele unei parcele, care cel mai probabil o să fie accesate prin accesul comun de lângă Omniasig, este un acces utilizat de 4 locuințe colective, există o comunitate, care într-adevăr, poate să crească sau să se dezvolte, dar spațiile comerciale, trebuie să se afle la un drum public, nu în spatele parcelei, este ciudat ca o activitate publică să se propună într-un spațiu privat sau semi public.

Pe scurt, corpul B prezintă multe probleme care nu au legătură cu urbanismul, ar fi mai potrivită propunerea unui singur corp, aflat la front, cât de mare și cu câte apartamente se dorește de beneficiar în conformitate cu aprobările arhitectului șef. Spațiul verde să fie pe sol natural, nu crede nimeni ca terasa aia o să fie vreodată verde.

Ar fi singura parcelă cu 2 corpuri de locuințe colective din zonă."

Solicitățile au fost transmise inițiatorului și elaboratorului documentației la data de pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr. 46070/22.05.2024, inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

În partea scrisă a lucrării de urbanism, respectiv în Memoriu, proiectantul general face următoarele mențiuni, în ce privește regimul de înălțime al proprietăților învecinate: „Incinta propusă spre reglementare se învecinează direct cu următoarele imobile:

Nord - imobile locuințe colective S+P+3E (CF nr. 302371 Arad, CF nr. 307185 Arad), imobile locuințe individuale (CF nr. 344348 Arad);

Est - str. Dacilor;

Sud - imobil locuințe colective D+P+IE (CF nr. 30226 Arad 5), imobile locuințe individuale (Cf nr.314042 Arad);

Vest - terenuri proprietate privata reprezentând curți ale imobilelor de locuințe colective aflate pe b-dul. Gen. Ion Dragalina (CF nr. 304191 Arad, CF nr. 304189 Arad, CF nr. 304187 Arad)".

Nicăieri în documentația elaborată de către Tara Plan S.R.L. nu se regăsește afirmația d-voastră privind regimul de înălțime al proprietăților învecinate exclusiv P+4.

Prin Hotărârea Consiliului Local Arad, se prevăd ca și soluții acceptate pentru amenajare zone verzi în incinta, următoarele variante constructive: pe sol, pe terase orizontale înierbate, structuri verticale înierbate. Soluția propusă prin proiect utilizează variantele aprobate prin HCL Arad.

Retragerea de 2,00 m la care faceți referire este o situație limitată pe un tronson cu lungimea de 6,00 m, data fiind configurația terenului. Este o retragere fata de limita laterala a într-o zonă în care cea mai apropiată construcție se află la o distanță de minim 15.00m, 22,50m, 20,50m, 22,00m. Retragerea minimă laterală, cu excepția tronsonului de 6,00m, este la corp B de 3,60m. La corp A va fi minim 0,00m și maxim 0,60m.

Prin prevederile PUG, o lucrare nouă de urbanism permite adăugarea a încă 2 etaje în plus față de regimul de înălțime din jur. Vă reamintim că în jur există clădiri cu regim diferit de înălțime, respectiv P+4E, P+10E, P + 3E, P+2E (ne aflăm în situația în care terenul studiat are front stradal pe str. Dacilor și de asemenea și pe b-dul Dragalina).

Proiectul propune exclusiv la parter corp A amenajarea unui spațiu cu destinația birouri, care se încadrează la funcțiunea servicii. În corpul B se propun a fi acomodate exclusiv spații cu destinația de locuire.

Ne păstrăm propunerea ca în incintă să avem 2 corpuri separate de clădire, pentru a permite locuințelor de pe str. Mozart o însorire neafectată, aceste proprietăți aflându-se poziționate la nord de incinta reglementată."

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 23.05.2025.

Până la aceasta data nu au mai fost înregistrate alte sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin Hotărârea nr. 95/2011 a Consiliului Local al Municipiului Arad și va fi adus la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
VERES Attila-Csaba

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

P R O I E C T
Nr. 341/24.06.2025

Avizat
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

H O T Ă R Ă R E A Nr. _____

din _____ 2025
privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție:
„Ansamblu locuințe colective și spații comerciale/
prestări servicii cu amenajările aferente”,
Intravilan, Municipiul Arad, b-dul General Dragalina, nr. 11,
respectiv strada Dacilor, nr. 6
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 347982, 347983 – Arad,
Proprietar/Dezvoltator: Promoții și Construcții Moț S.R.L.
Proiectant general: Tara Plan S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 56859/23.06.2025,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 43916 /A5/ 23.06.2025, elaborat în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 56856 / 23.06.2025 al Arhitectului – Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Văzând Avizul tehnic al Arhitectului – Șef nr. 21 / 23.06.2025,

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Cu respectarea art. 25 alin. (1), art. 32 alin. (1) lit. c), art. 47 și art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Conform art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Potrivit Ordinului nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000 al Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului

Constatând că sunt îndeplinite procedurile prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (6) lit. c), alin. (7) lit. k), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
HOTĂRÂRE:

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investiție: „Ansamblu locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii cu amenajările aferente”, Mun. Arad, intravilan, b-dul General Dragalina, nr. 11, respectiv, strada Dacilor, nr. 6, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 347982 – Arad, respectiv C.F. nr. 347983 – Arad, măsurând o suprafață totală de 1.669,00 mp., conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.3) și *2* (cu anexele 2.1.- 2.9.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

Anexa 1 – Parte scrisă

- 1.4. Memoriu de prezentare
- 1.5. Regulament local de urbanism aferent P.U.Z.
- 1.6. Plan de acțiune

Anexa 2 – Parte desenată

- 2.1. Încadrarea în zonă
- 2.2. Situația existentă
- 2.3. Reglementări urbanistice
- 2.4. Reglementări - echipare edilitară
- 2.5. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.6. Mobilare
- 2.7. Ilustrare urbanistică
- 2.8. Studiu volumetric
- 2.9. Studiu de însorire

Art. 2 Planul Urbanistic Zonal se aprobă cu respectarea condițiilor impuse prin avize, inclusiv avizul arhitectului – șef, și cu următoarele date generale:

2.1. Proprietar/dezvoltator: PROMOȚII ȘI CONSTRUCȚII MOȚ S.R.L.

2.2. Proiectant general: TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Andreea-Elena TUȚU, pr. nr. 334/2024;

2.3. Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 347982 – Arad, respectiv C.F. nr. 347983 – Arad, și constituie proprietatea privată a PROMOȚII ȘI CONSTRUCȚII MOȚ S.R.L., măsurând o suprafață totală de 1.669,00 mp.

2.4. 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. 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.

2.5. 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. 2.5.1 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.

2.6. 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.

2.7. Proprietarul/dezvoltatorul zonei de locuințe colective, spații comerciale și servicii predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentele imobilelor, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

2.8. 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, 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.

Art. 3 Se însușește raportul informării și consultării publicului cu nr. 43916 /A5/ 23.06.2025, conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 5 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiarul PROMOTII ȘI CONSTRUCȚII MOT ȘI S.R.L., și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

Art. 6 Prezenta hotărâre se comunică prin grija Arhitectului-Șef – Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, în termen de 15 zile după aprobarea de către consiliul local, Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportalul INSPIRE și, în format electronic, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Ansamblu locuințe colective și spații comerciale/
prestări servicii cu amenajările aferente”,
Intravilan, Municipiul Arad, b-dul General Dragalina, nr. 11,
respectiv strada Dacilor, nr. 6
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 347982, 347983 – Arad,
Proprietar/Dezvoltator: PROMOTII ȘI CONSTRUCȚII MOȚ S.R.L.
Proiectant general: TARA PLAN S.R.L.

- Proprietar/dezvoltator: PROMOTII ȘI CONSTRUCȚII MOȚ S.R.L.;
- Proiectant general: TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Andreea-Elena TUȚU, pr. nr. 334/2024

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 40877 din 05.05.2025 de către PROMOTII ȘI CONSTRUCȚII MOȚ S.R.L.;
- raportul de specialitate nr. 56856 /A5/ 23.06.2025 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr. 43916 /A5/ 23.06.2025, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr. 21 / 23.06.2025 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1366 din 28.08.2023, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 347982 – Arad, respectiv C.F. nr. 347983 – Arad, și constituie proprietatea privată a PROMOTII ȘI CONSTRUCȚII MOȚ S.R.L., măsurând o suprafață totală de 1.669,00 mp.

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal, cu următoarele reglementări urbanistice:

- „Ansamblu locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii cu amenajările aferente”, Mun. Arad, intravilan, b-dul General Dragalina, nr. 11, respectiv, strada Dacilor, nr. 6, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 347982 – Arad, respectiv C.F. nr. 347983 – Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „Ansamblu locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii cu amenajările aferente”, Mun. Arad, intravilan, b-dul General Dragalina, nr. 11, respectiv, strada Dacilor, nr. 6, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 347982 – Arad, respectiv C.F. nr. 347983 – Arad, se propune reglementarea unei zone de locuințe colective, spații comerciale și servicii, măsurând o suprafață totală de 1.669,00 mp.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

- P.O.T. maxim: 35,00%;
- C.U.T. maxim: 1,70.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este S+P+3E+1Er, cu înălțimea maximă de 18,00 metri, respectiv cota absolută maximă de 128,8 metri (110,8 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 18,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 10749/22.05.2024.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „Ansamblu locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii cu amenajările aferente”, Mun. Arad, intravilan, b-dul General Dragalina, nr. 11, respectiv, strada Dacilor, nr. 6, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 347982 – Arad, respectiv C.F. nr. 347983 – Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazar Faur

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
red./dact. CG/BI

Cod: PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 56856 /A5/ 23.06.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Ansamblu locuințe colective și spații comerciale/
prestări servicii cu amenajările aferente”,
Intravilan, Municipiul Arad, b-dul General Dragalina, nr. 11,
respectiv strada Dacilor, nr. 6
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 347982, 347983 – Arad,
Proprietar/Dezvoltator: PROMOȚII ȘI CONSTRUCȚII MOȚ S.R.L.
Proiectant general: TARA PLAN S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: PROMOȚII ȘI CONSTRUCȚII MOȚ S.R.L.;
- Proiectant general: TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Andreea-Elena TUȚU, pr. nr. 334/2024

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, și este identificată prin C.F. nr. 347982 – Arad, respectiv C.F. nr. 347983 – Arad.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 347982 – Arad, respectiv C.F. nr. 347983 – Arad, și constituie proprietatea privată a PROMOȚII ȘI CONSTRUCȚII MOȚ S.R.L., măsurând o suprafață totală de 1.669,00 mp.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „Ansamblu locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii cu amenajările aferente”, Mun. Arad, intravilan, b-dul General Dragalina, nr. 11, respectiv, strada Dacilor, nr. 6, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 347982 – Arad, respectiv C.F. nr. 347983 – Arad, se propune reglementarea unei zone de locuințe colective, spații comerciale și servicii, măsurând o suprafață totală de 1.669,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F.-urile nr. 344348 – Arad, respectiv nr. 307185 – Arad și nr. 302371 – Arad;
- **la vest:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F.-urile nr. 304191 – Arad, respectiv nr. 304189 – Arad și nr. 304187 - Arad;
- **la est:** Strada Dacilor, identificată prin C.F. nr. 355514 - Arad;
- **la sud:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F.-urile nr. 302265 – Arad, respectiv nr. 314042 – Arad și nr. 350922 - 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 locuințe colective, spații comerciale și servicii.

- **Funcțiunile dominante:**

- Locuire colectivă, comerț, servicii.

- **Utilizări admise:**

- Locuințe colective cu regim de înălțime maxim S+P+3E+1Er (corp A și B);
- Servicii la parterul corpului de clădire A- locuințe colective: comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, care nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, mic comerț, etc.);
- Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, mobilier urban, bănci, pergole, foișoare, împrejurimi;
- Amenajări și echipamente tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor servi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
- Platforme de depozitare selectivă a gunoierului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu.

- **Utilizări permise cu condiții:**

- Amplasarea clădirilor se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de avizatori și a asigurării locurilor de parcare necesare în limitele proprietății conform prevederilor prezentei documentații.
- Se admit unități de locuit la parterul imobilului (corp A) dacă sunt amplasate înspre curțile private (spre vest și/sau sud), și nu înspre str. Dacilor.
- Se admit la parterul imobilului de locuințe colective (corp A) doar funcțiunile de servicii/comerciale care îndeplinesc următoarele condiții:
 - ca acestea să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 24:00.
 - amplasarea se va face în corpul A (amplasat pe latura estică a incintei/str.Dacilor);
 - amplasarea acestora să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul parcelelor ce sunt destinate exclusiv rezidenților.
- Activitățile de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit cu următoarele condiții:
 - să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
 - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp;
 - să implice maximum 5 persoane;
 - să aibă acces public limitat (ocazional);
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - activitatea să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

- **Utilizări interzise:**

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la articolele precedente;

- Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită (OMS 119/2014, art. 5, alin. 6).

Zonificare funcțională:

- Lc – zonă locuințe colective cu spații de servicii/comert la parterul imobilului A;
- Lc - C – accesuri carosabile și pietonale;
- Lc – SV1 – spații verzi de incintă - amenajate peste nivelul subsolului;
- Lc - SV2 – spații verzi de incintă amenajate la sol (tip deep green);

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 35,00%;
- C.U.T. maxim: 1,70.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+3E+1Er**, cu înălțimea maximă de 18,00 metri, respectiv cota absolută maximă de 128,8 metri (110,8 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 18,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 10749/22.05.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Corp A

- Față de limita nordică: se va amplasa la min. 0 m față de limita de proprietate, cu obligația să se genereze percepția de continuitate a frontului stradal;
- Față de limita sudică: o retragere de minim 3 metri;
- Față de limita estică: pe limita de proprietate, respectiv o retragere de 3,00 metri pentru etajul retras;
- Față de limita vestică: o retragere de minim 39,50, respectiv minim 43 metri;

Corp B

- Față de limita nordică: o retragere de minim 10 metri;
- Față de limita sudică: o retragere de minim 3 metri;
- Față de limita estică: o retragere de minim 3 metri, respectiv o retragere cu minim 3 metri față de nivelurile curente;
- Față de limita vestică: o retragere de minim 5 metri;

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 25% din suprafața totală a terenului propus spre reglementare.

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 maximul de 27 unitati individuale, in incinta vor fi amenajate 28 de locuri de parcare, astfel:

- Vor fi asigurate in interiorul incintei reglementate, la nivelul subsolului min. 1 loc de parcare/apartament, rezultand un numar de 26 locuri de parcare alocate apartamentelor propuse.
- Pentru zona de servicii, necesarul de parcaje va fi prevazut conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, dar nu mai putin de 2 locuri de parcare/spatiu servicii-birou.

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.

Se vor asigura 2 accesuri carosabile din str. Dacilor si din b-dul Gen. Ion Dragalina, cu 2 sensuri – intrare si iesire. Incinta se va accesa din str. Dacilor, prin intermediul unui racord carosabil intre carosabil si proprietate, cu o latime de max. 3,5 m si din b-dul Gen. Ion Dragalina prin intermediul accesului existent, iar apoi prin intermediul terenurilor cu CF nr. 348032 Arad si CF nr. 304191 Arad. Latimea zonei carosabile existente intre incinta propusa si B-dul Gen. Ion Dragalina este de 5,00 ml. Se vor asigura 2 accesuri pietonale din trotuarul existent in cadrul str. Dacilor si din b-dul Gen. Ioan Dragalina.

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:

Se permite pastrarea formei si dimensiunilor parcelelor actuale, sau unificarea celor 2 parcele avand CF nr. 347982 Arad si CF nr. 347983 Arad, rezultand o parcela noua in suprafata totala de 1.669 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/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 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.

Proprietarul/dezvoltatorul zonei de locuințe colective, spații comerciale și servicii predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona de locuințe colective, spații comerciale și servicii, 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 locuințe colective, spații comerciale și servicii, 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. 1366 din 28.08.2023, 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	25842065/30.01.2025	28.08.2025
2.	Compania de Apă Arad S.A.	12239/18.06.2024	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214897414/24.12.2024	24.12.2025
4.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	12355/15.07.2024	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1122203/20.01.2025	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1122202/20.01.2025	-
7.	M.A.I., Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161.599/24.12.2024	24.12.2025
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 1111/2024	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	10749/22.05.2024	22.05.2025
10.	S.C. CET S.A.	4480/20.12.2024	20.12.2025
11.	Comisia de Sistemizare a Circulației	3004/Z1/11.02.2025	-
12.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	212/29.04.2024	-
13.	S.C. C.T.P. S.A. ARAD	257/23.12.2024	28.08.2025
14.	S.T.S.	17151/16.01.2025	28.08.2025
15.	Orange România S.A.	AFO460068/18891/17528/ 24.12.2024	24.12.2025
16.	Ministerul Culturii	11/U/15.01.2025	-
17.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	3008/Z1/20.01.2025	-
18.	Consiliul Județean Arad	08/30.04.2025	28.08.2025
19.	Acord ipotecar	1326/26.03.2024	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 13.05.2025, s-a emis Avizul Tehnic nr. 21 / 23.06.2025 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		.06.2025
Elaborat	Consilier	Căpriceană Gabriel		.06.2025

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Direcția Generală Arhitect-Șef

Ca urmare a cererii adresate de către PROMOTII ȘI CONSTRUCȚII MOT ȘI S.R.L., cu sediul în jud. Arad, Municipiul Arad, strada Avrig, nr. 25-29, etaj 4, ap. 14, înregistrată cu nr. 40877 din 05.05.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 21 din 23.06.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Ansamblu locuințe colective și spații comerciale/
prestări servicii cu amenajările aferente”,
Intravilan, Municipiul Arad, b-dul General Dragalina, nr. 11,
respectiv strada Dacilor, nr. 6
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 347982, 347983 – Arad,
Proprietar/Dezvoltator: PROMOTII ȘI CONSTRUCȚII MOT ȘI S.R.L.
Proiectant general: TARA PLAN S.R.L.

Proprietar/dezvoltator: PROMOTII ȘI CONSTRUCȚII MOT ȘI S.R.L.

Proiectant: TARA PLAN S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR,
arh. Andreea-Elena TUȚU, pr. nr. 334/2024

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F.-urile nr. 344348 – Arad, respectiv nr. 307185 – Arad și nr. 302371 – Arad;
- **la vest:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F.-urile nr. 304191 – Arad, respectiv nr. 304189 – Arad și nr. 304187 - Arad;
- **la est:** Strada Dacilor, identificată prin C.F. nr. 355514 - Arad;
- **la sud:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F.-urile nr. 302265 – Arad, respectiv nr. 314042 – Arad și nr. 350922 - Arad.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- **Funcțiunile dominante:**
 - Locuire colectivă, comerț, servicii.
- **Utilizări permise:**
 - Locuințe colective cu regim de înălțime maxim S+P+3E+1Er (corp A și B);
 - Servicii la parterul corpului de clădire A- locuințe colective: comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, care nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, mic comerț, etc.);
 - Amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje subterane, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, mobilier urban, bănci, pergole, foișoare, împrejurimi;

- Amenajari si echipamente tehnico-edilitare de productie a energiei electrice: panouri solare, sisteme de incalzire geotermală, pompe de caldura de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor servi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
 - Platforme de depozitare selectiva a gunoiiului menajer, conform legislatiei în vigoare din domeniu.
- **Utilizări permise cu condiții:**
 - Amplasarea cladirilor se va realiza cu respectarea conditiilor impuse de avizatori si a asigurarii locurilor de parcare necesare in limitele proprietatii conform prevederilor prezentei documentatii.
 - Se admit unitati de locuit la parterul imobilului (corp A) daca sunt amplasate inspre curtile private (spre vest si/sau sud), si nu inspre str. Dacilor.
 - Se admit la parterul imobilului de locuinte colective (corp A) doar functiunile de servicii/comerciale care indeplinesc urmatoarele conditii:
 - ca acestea sa nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 24:00.
 - amplasarea se va face în corpul A (amplasat pe latura estica a incintei/str.Dacilor);
 - amplasarea acestora să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul parcelor ce sunt destinate exclusiv rezidentilor.
 - Activitățile de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit cu următoarele condiții:
 - să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
 - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp;
 - să implice maximum 5 persoane;
 - să aibă acces public limitat (ocazional);
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - activitatea să se desfășoare numai în interiorul locuinței.
 - **Utilizări interzise:**
 - Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la articolele precedente;
 - Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită (OMS 119/2014, art. 5, alin. 6).

Zonificare funcțională:

- **Lc** – zonă locuințe colective cu spatii de servicii/comert la parterul imobilului A;
- **Lc - C** – accesuri carosabile si pietonale;
- **Lc – SV1** – spatii verzi de incinta - amenajate peste nivelul subsolului;
- **Lc - SV2** – spatii verzi de incinta amenajate la sol (tip deep green);

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 35,00%;
- C.U.T. maxim: 1,70.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+3E+1Er**, cu înălțimea maximă de 18,00 metri, respectiv cota absolută maximă de 128,8 metri (110,8 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 18,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 10749/22.05.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Corp A

- Față de limita nordică: se va amplasa la min. 0 m fata de limita de proprietate, cu obligatia sa se genereze perceptia de continuitate a frontului stradal;
- Față de limita sudică: o retragere de minim 3 metri;
- Față de limita estică: pe limita de proprietate, respectiv o retragere de 3,00 metri pentru etajul retras;
- Față de limita vestică: o retragere de minim 39,50, respectiv minim 43 metri;

Corp B

- Față de limita nordică: o retragere de minim 10 metri;
- Față de limita sudică: o retragere de minim 3 metri;
- Față de limita estică: o retragere de minim 3 metri, respectiv o retragere cu minim 3 metri față de nivelurile curente;
- Față de limita vestică: o retragere de minim 5 metri;

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.

Suprafata minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 25% din suprafața totală a terenului propus spre reglementare.

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 maximul de 27 unitati individuale, in incinta vor fi amenajate 28 de locuri de parcare, astfel:

- Vor fi asigurate in interiorul incintei reglementate, la nivelul subsolului min. 1 loc de parcare/apartament, rezultand un numar de 26 locuri de parcare alocate apartamentelor propuse.

- Pentru zona de servicii, necesarul de parcaje va fi prevazut conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, dar nu mai putin de 2 locuri de parcare/spatiu servicii-birou.

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.

Se vor asigura 2 accesuri carosabile din str. Dacilor si din b-dul Gen. Ion Dragalina, cu 2 sensuri – intrare si iesire. Incinta se va accesa din str. Dacilor, prin intermediul unui racord carosabil intre carosabil si proprietate, cu o latime de max. 3,5 m si din b-dul Gen. Ion Dragalina prin intermediul accesului existent, iar apoi prin intermediul terenurilor cu CF nr. 348032 Arad si CF nr. 304191 Arad. Latimea zonei carosabile existente intre incinta propusa si B-dul Gen. Ion Dragalina este de 5,00 ml. Se vor asigura 2 accesuri pietonale din trotuarul existent in cadrul str. Dacilor si din b-dul Gen. Ioan Dragalina.

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:

Se permite pastrarea formei și dimensiunilor parcelelor actuale, sau unificarea celor 2 parcele având CF nr. 347982 Arad și CF nr. 347983 Arad, rezultând o parcelă nouă în suprafața totală de 1.669 mp.

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 emisie 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.

Proprietarul/dezvoltatorul zonei de locuințe colective, spații comerciale și servicii predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona de locuințe colective, spații comerciale și servicii, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

Pe cheltuiala investitorului 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 locuințe colective, spații comerciale și servicii, 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.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 13.05.2025 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z., fiind valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1³), actualizată).

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 1366 din 28.08.2023, emis de Primarul Municipiului Arad.

Arhitect Șef,

Arh. Emilian-Sorin Ciurariu

Şef serviciu,
arh. Ioana Bărbătei

Consilier,
Căpriceană Gabriel

PMA-A5-14

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
NR. 43916 /A5/23.06.2025

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare s-a întocmit prezentul raport privind documentația:

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – Ansamblu locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii cu amenajările aferente

Proprietari/dezvoltatori: SC PROMOȚII ȘI CONSTRUCȚII MOȚ SRL
Amplasament - municipiul Arad, Str.Dacilor nr.6 și B-dul G-ral Dragalina nr.11
Proiectant – SC TARA PLAN SRL, arh RUR Tuțu Andreea, proiect nr.334/2024
Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul

1.Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:

La etapa 1 - intenția de elaborare a documentației P.U.Z. și R.L.U.

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 13869/19.02.2024, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de **28.02.2024**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **28.02.2024** pe panou amplasat pe parcela studiată;
- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **28.02.2024-08.03.2024** și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost înregistrate sesizări în scris.

La etapa 2 – de elaborare a propunerilor P.U.Z. și R.L.U. aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 26251/26.03.2024, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 12.04.2024;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 12.04.2024 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 12.04.2024-26.04.2024 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale

Au fost identificate părțile potențial interesate, care pot fi afectate de prevederile documentației de urbanism.

Au fost trimise scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației P.U.Z. la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism, proprietarii imobilelor identificate cu CF 349463, CF 304767, CF 302371, CF 307185, CF 344348, CF 314042, CF 302265, DIRECTIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultat de proprietarul imobilului din str. W. A. Mozart nr.2A ap.2A.

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare :

Prin adresa înregistrată cu nr. 37115/22.04.2024 proprietarii apartamentelor situate în imobilul din mun. Arad str. Dacilor nr.8, ne transmit următoarele:

1. Nu suntem de acord cu amplasarea corpului A pe linia de hotar, solicităm să se respecte dispozițiile prevăzute în Codul Civil art. 612, care prevăd distanța minimă de 60 cm față de linia de hotar. Solicităm să se aibă în vedere soluția tehnică pentru tencuirea, anveloparea și vopsirea peretelui lateral având în vedere distanța de doar 60 cm, noi nefiind de acord cu amplasarea de schele pe domeniul nostru, deoarece ne blochează accesul în curte. Art.622 din Codul Civil prevede accesul pe fondul învecinat pentru efectuarea unor lucrări în cazul unor clădiri existente care impun anumite lucrări de reparații și pentru care nu există altă soluție tehnică, nu și cazul unei clădiri noi, pentru care trebuie să se stabilească distanța față de linia de hotar în așa fel încât să se poată face lucrările necesare, fără a afecta vecinii.

2. Solicităm respectarea art.615 (I) din Codul Civil care prevede distanța minimă de 2 m pentru fereastra de vedere, balcon ori alte asemenea lucrări, față de linia de hotar.

3. Având în vedere distanța de 1 m de la linia de hotar până la fundația imobilului nostru și cea de 60 cm de la linia de hotar până la imobilul propus, se impune o expertiză tehnică de rezistență, și luarea unor măsuri de consolidare de mal pentru a evita surparea și afectarea structurii de rezistență a imobilului nostru.

4. Să se aibă în vedere dacă dimensionarea rețelei de canalizare are capacitatea de a primi aceste debite suplimentare în cazul racordării pe strada Dacilor. În caz de precipitații mari rețeaua de canalizare pluvială, care deversează în cea menajeră, nu face față, ori dacă se branșează și alte imobile situația va fi și mai problematică.

5. Solicităm să nu se ridice cota de nivel la trotuar, să rămână cota actuală, aceeași cu cea de la imobilul cu nr. 8.

6. În cazul în care se dorește înlocuirea gardului existent suntem de acord cu un gard de 2 m înălțime, care să nu permită accesul vizual, cheltuielile fiind suportate de noul proprietar.

7. Solicităm să se aibă în vedere un număr suficient de locuri de parcare, având în vedere că în anumite intervale orare strada Dacilor este supraaglomerată de numărul mare de autoturisme

parcate, si să se respecte proportia de minim 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament, respectiv minim 2 locuri de parcare pentru fiecare, spațiu comercial/birou.

8. Solicitam respectarea regimului înălțimii clădirilor conform prevederilor P.U.G. in vigoare pentru amplasamentul analizat (P, P+1, P+2), cele două corpuri de clădire A si B fiind mai înalte fata de toate clădirile de pe strada Dacilor. Nu suntem de acord cu soluția propusă de D, P, P+3, Er; considerăm că nu se încadrează in zonă. De asemenea solicităm un studiu de însorire.

Am făcut aceste observații având in vedere că proiectul nu este încă elaborat si solicităm să fie avute in vedere obiecțiile noastre.

Solicitarea a fost transmisa inițiatorului si elaboratorului documentației la data de 24.04.2024 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.39716/29.04.2024, inițiatorul si elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

" Prin prezenta, referitor la adresa Primăriei municipiului Arad anterior mentionată, ca urmare a obiectiilor transmise de către coproprietarii imobilului direct invecinat cu terenul supus reglementarilor urbanistice prin lucrarea de urbanism PUZ, ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII, CU AMENAJARILE AFERENTE, amplasament in mun.Arad, b-dul. Dragalina nr.11 si str. Dacilor nr.6, in etapa II de informare a publicului, va transmitem punctual urmatoarul raspuns:

1. In situatia in care nu veti fi de acord cu amplasarea viitorului corp de clădire pe limita de proprietate, acesta poate fi retras cu 60 cm in interiorul incintei proprii, dar putem amplasa o schela prin care se asigura accesul spre curte, desigur cu acordul dumneavoastra a tuturor proprietarilor si cu un contract de inchiriere pt suprafata ocupata de către schela pe perioada cat este ocupat terenul, de aici rezulta ca amplasarea unei schele pe terenul dumneavoastra poate asigura accesul spre curte. Recomandarea noastra din punct de vedere urbanistic inasa este de a fi ocupat integral frontul stradal, pentru a fi evitate crevase intre constructii.

2. Proiectul propus la faza D.T.A.C. va respecta prevederile Cod Civil art.615 (1) privind respectarea distantelor pentru ferestre de vedere, balcoane, logii.

3. In etapa de elaborare a solutiilor tehnice, vor fi elaborate toate documentatiile specifice necesare pentru obtinerea Autorizatiei de Construire.

4. Solutiile tehnice privind evacuarea apelor meteorice si a celor menajere de pe proprietate reglementata vor fi elaborate conform cu cerintele si specificatiile avizelor de amplasament si a avizelor tehnice de racordare care vor fi emise de către Compania de Apa, in etapa obținerii avizelor tehnice.

5. Conform situatiei existente in teren, proprietatea de la nr.4 are o cota de trotuar diferita de cota trotuarului din fata imobilului de la nr.8. De asemenea, cota trotuarului existent dreptul proprietatii de la nr. 10, este diferita de cota trotuarului din fata imobilului de la nr.8. Cota trotuarului din fata imobilului de la nr.8 nu este sistematizata conform cu dezvoltarea celorlalte imobile invecinate si cota strazii Dacilor.

6. In situatia in care se va decide modernizarea imprejmuirii existente pe limita de proprietate comuna intre imobil 6 si 8, aceasta modernizare nu va depasi inaltimea de 2m, va fi opac, fiind suportat integral de către initiatorul acestui demers.

7. Proiectul asigura numarul de locuri de parcare conform reglementarilor HCL Arad nr.187/28.03.2024.

8. Prin prevederile PUG, o lucrare noua de urbanism permite adaugarea a inca 2 etaje in plus fata de regimul de inaltime din jur. Va reamintim ca in jur exista cladiri cu regim de inaltime P+4E, P+10E, P + 3E (ne aflam in situatia in care terenul studiat are front stradal pe str Dacilor si de asemenea si pe b-dul Dragalina). Din punct de vedere al orientarii fata de punctele cardinale, va reamintim ca imobilul A propus prin proiect, este situat la Nord fata de imobilul de la nr. 8, practic est imposibil sa va umbrim. Studiul de insorire va fi elaborat si in mod cert va arata ca imobilul de la nr. 8 umbreste terenul de la nr. 6 si nu invers.

În speranța că răspunsurile transmise au clarificat solicitarea d-voastră, vă asigurăm în continuare de întreaga noastră deschidere în a livra orice alte informații suplimentare considerate necesare.

Elaborarea unei lucrări urbanistice într-o zonă centrală a orașului este un demers care privește întreaga comunitate, rezidenți actuali și viitori. La fel ca și pentru d-voastră, dezvoltarea armonioasă a unei zone centrale este un deziderat comun pentru toți cei implicați și afectați."

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 09.05.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr.37349/23.04.2024 proprietari imobilelor din str.Dacilor nr.5A, nr.7, nr. 7A și nr. 10, ne transmit următoarele:

"Referitor la documentația de P.U.Z. și R.L.U. - „Ansamblu de locuințe colective și spații comerciale/prestări servicii, cu amenajările aferente", amplasament intravilan din municipiul Arad, str. Dacilor, nr. 6 și B-dul General Dragalia, nr. 11, beneficiar SC „PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT" SRL, avem următoarele obiectii:

Rețeaua de canalizare:

Executarea unui studiu privind capacitatea rețelei de canalizare de a primi debite suplimentare în cazul racordării pe strada Dacilor.

În caz de precipitații rețeaua de canalizare pluvială, care deversează în cea menajeră, nu face față, ori dacă se brânsează și alte imobile situația va fi și mai problematică.

Presiunea apei potabile: Atragem atenția asupra faptului că presiunea apei potabile va trebui luată în considerare. În momentul de față cu actuala situație a străzii, presiunea apei este destul de mică. Adăugând 2 blocuri conform proiectului, presiunea apei potabile se va reduce considerabil.

Deteriorări: În cazul în care au loc deteriorări ale gardului aflat în vecinătatea imobilului cu nr 10, sau a carosabilului de pe strada Dacilor, costurile trebuie suportate de constructor și remediate imediat. Actuala stradă Dacilor nu a fost concepută pentru trafic de mașini cu tonaj greu.

Locuri de parcare: Solicităm să se aibă în vedere un număr suficient de locuri de parcare, având în vedere că în anumite intervale orare strada Dacilor este supraaglomerată de numărul mare de autoturisme parcate, și să se respecte proporția de minim 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament, respectiv minim 2 locuri de parcare pentru fiecare spațiu comercial/birou.

Supraaglomerarea care se datorează activităților sportive zilnice duce la blocarea intrărilor în spațiul privat al fiecăruia și a fost reclamată de nenumărate ori primăriei.

Înălțime clădiri: Solicităm respectarea regimului înălțimii clădirilor conform prevederilor PUG în vigoare pentru amplasamentul analizat (P,P+1, P+2), cele două corpuri de clădire A și B fiind mai înalte decât clădirile de pe strada Dacilor. Nu suntem de acord cu soluția propusă D, P, P+3, Er, considerăm că nu se încadrează în zonă. Solicităm un studiu de însorire.

Am făcut aceste observații având în vedere că proiectul nu este încă elaborat și solicităm să fie avute în vedere obiecțiile noastre."

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 25.04.2024 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.39726/29.04.2024, inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

"Prin prezenta, referitor la adresa Primăriei municipiului Arad anterior menționată, ca urmare a adresei transmise de către vecinii imobilului supus reglementărilor urbanistice prin PUZ „ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII, CU AMENAJARILE AFERENTE, amplasament în mun. Arad, b-dul. Dragalina nr. 11 și str. Dacilor nr.6, în etapa II de informare a publicului, vă transmitem punctual următorul răspuns:

1. Amplasamentul reglementat are fronturi stradale la bdul Dragalina și str.Dacilor, nu doar la str. Dacilor. Soluțiile tehnice privind evacuarea apelor meteorice și a celor menajere de pe proprietate reglementată vor fi elaborate conform cu cerințele și specificațiile avizelor de amplasament și a avizelor tehnice de racordare care vor fi emise de către Compania de Apa Arad, în etapa obținerii avizelor tehnice.

2. Amplasamentul reglementat are fronturi stradale la bdul Dragalina si str.Dacilor, nu doar la str. Dacilor. Solutiile tehnice privind amplasamentul din perspectiva alimentarii cu apa potabila vor fi elaborate de către Compania de Apa Arad s.a. Aceste solutii tehnice vor fi elaborate in perioada avizarii tehnice a lucrarii de urbanism.

3. In situatia in care vor ave loc deteriorari ale imprejmuirilor cu care ne invecinam, din cauza lucrarilor efectuate in incinta, lucrarile de reparatii vor fi efectuate cu promptitudine si suportate ca si cost de către initiatorul proiectului. Lucrarile de executie vor fi realizate ca si lucrarile ce au fost executate la imobilele invecinate, inclusiv ca si executia de pe terenul str. Dacilor colt cu str. Paris.

4. Proiectul asigura numarul de locuri de parcare conform reglementarilor HCLM Arad nr.187/28.03.2024.

5. Prin prevederile PUG, o lucrare noua de urbanism permite adaugarea a inca 2 etaje in plus fata de regimul de inaltime din jur. Va reamintim ca in jur exista cladiri cu regim de inaltime P+4E, P+10E, P + 3E (ne aflam in situatia in care terenul studiat are front stradal pe str. Dacilor si de asemenea si pe b-dul Dragalina). Se va elabora studiu de insorire.

In speranta ca raspunsurile transmise au clarificat solicitarea d-voastra, va asiguram in continuare de intreaga noastra deschidere in a livra orice alte informatii suplimentare considerati necesare.

Elaborarea unei lucrari urbanistice intr-o zona centrala a orasului este un demers care priveste intreaga comunitate, rezidenti actuali si viitori. La fel ca si pentru d-voastra, dezvoltarea armonioasa a unei zone centrale este un deziderat comun pentru toti cei implicati si afectati.”

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 10.05.2024.

Prin adresa inregistrata cu nr.38424/25.04.2024, proprietarul imobilului din str.W.A.Mozart nr.2, ne transmite următoarele:

”1.Nu sunt de acord cu construirea de cale de acces rutier pe linia de granita dintre proprietate mea si cea pe care se doreste a se construi, ci asa cum prevede Codul Civil art.112, adică până la maximum 60cm de linia de hotar.

Solicit lucrări de consolidare pe toată lungimea liniei de hotar, intrucât cota carosabilului va fi cu cca 1,5m sub cota zero. Dacă se doreste inlocuirea gardului existent, sunt de acord cu un gard de 2 metri înăltime care să nu permita accesul vizual, facut pe cheltuiala investitorului.

2. Referitor la solicitarea aprobării unui regim de inaltime maxim de D+P+3+1Er, nu sunt de acord si cer să se respecte prevederile PUG-ului in vigoare - P+2E.”

Solicitarea a fost transmisă initiatorului si elaboratorului documentatiei la data de 30.04.2024 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa inregistrata cu nr. 40474/30.04.2024, initiatorul si elaboratorul documentatiei ne transmit următorul răspuns:

"Prin prezenta, referitor la adresa Primariei municipiului Arad anterior mentionata, ca urmare a obiectiilor transmise de către proprietarul imobilului direct invecinat cu terenul supus reglementarilor urbanistice prin lucrarea de urbanism PUZ „ ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATI COMERCIALE/PRESTARI SERVICII, CU AMENAJARILE AFERENTE, amplasament in mun.Arad, b-dul. Dragalina nr. 11 si str. Dacilor nr.6, in etapa II de informare a publicului, va transmitem punctual următorul raspuns:

1. In situatia in care nu veti fi de acord cu realizarea caii de acces in incinta proprie, pana lângă limita de proprietate, aceasta poate fi retrasa cu 60 cm in interiorul incintei proprii, in dreptul proprietatii d-voastra. Dar din punct de vedere constructiv, caile de acces nu se intabuleaza in extrasele CF ca si constructii.

2. In situatia in care se va decide modernizarea imprejmuirii existente pe limita de proprietate comuna intre imobilul reglementat prin PUZ si proprietatea detinuta de către d-voastra, aceasta modernizare nu va depasi inaltimea de 2 m, va fi opaca pentru a nu permite accesul vizual intre

proprietati iar costul cu realizarea acestei modernizari va fi suportat integral de către initiatorul acestui demers.

3. Prin prevederile PUG, o lucrare noua de urbanism permite adaugarea a inca 2 etaje in plus fata de regimul de inaltime din jur. Va reamintim ca in jur exista cladiri cu regim diferit de inaltime, respectiv P+4, P+10E, P + 3E (ne aflam in situatia in care terenul studiat are front stradal pe str Dacilor si de asemenea si pe b-dul Dragalina).

In speranta ca raspunsurile transmise au clarificat solicitarea d-voastra, va asiguram in continuare de intreaga noastra deschidere in a liva orice alte informatii suplimentare considerati necesare.

Elaborarea unei lucrari urbanistice intr-o zona centrala a orasului este un demers care priveste intreaga comunitate, rezidenti actuali si viitori. La fel ca si pentru d-voastra, dezvoltarea armonioasa a unei zone centrale este un deziderat comun pentru toti cei implicati și afectati.”

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 10.05.2024.

Prin adresa inregistrata cu nr.38431/25.04.2024 proprietarii apartamentelor din str.W.A.Mozart nr.2A, ne transmit următoarele:

"1.Solicitam refacerea documentatiei depuse in sensul in care constructiile de cărămida si planseu de beton armat din str. W.A. Mozart nr 2/A - CF 307185 - cu destinatia garaje, care sunt situate la hotarul cu terenul pe care urmeaza a se construi, NU SUNT MENTIONATE, nici in partea scrisa, nici in partea desinata a memoriului depus.

Mentionam că nu suntem de acord cu constructia unei căi de acces rutier până la linia de hotar, pe toata lungimea liniei de hotar, la mai putin de 60 cm distanta.

Solicităm efectuarea de lucrări de consolidare, intrucât cota carosabilului va fi cu mult sub cota fundatiei garajelor (str. Mozart nr 2/A) si a gardului despartitor, care este din cărămida (art. 112, Cod Civil).

2. Referitor la regimul de inaltime maxima, solicităm respectarea reglementărilor PUG-ului in vigoare. Solicitarea investitorului pentru un regim de înăltime maxim D+P+3+1Er depaseste cu 2 etaje prevederile PUG si fata de înăltimea cladirilor de pe strada Dacilor.

Putem fi de acord eu un regim de înaltime maxima care să nu depsească inaltimea imobiului alaturat (str. Dacilor, nr 4).

Avem convingerea că se tine cont de obiectiile noastre la aprobarile care se vor emite si că vom fi consultati si la urmatoarele etape."

Solicitarea a fost transmisa initiatorului si elaboratorului documentatiei la data de 30.04.2024 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa inregistrata cu nr.43580/14.05.2024, initiatorul si elaboratorul documentatiei ne transmit urmatorul răspuns:

"Prin prezenta, referitor la adresa Primariei municipiului Arad anterior mentionata, ca urmare a obiectiilor transmise de către coproprietarii imobilului direct invecinat cu terenul supus reglementarilor urbanistice prin lucrarea de urbanism PUZ, ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII, CU AMENAJARILE AFERENTE, amplasament in mun.Arad, b-dul. Dragalina nr. 11 si str. Dacilor nr.6, in etapa II de informare a publicului, va transmitem punctual urmatorul raspuns:

1. Proiectul propus va fi completat cu informatia omisa, referitoare la garajele amplasate pe limita de proprietate, in incinta dumneavoastra. La momentul vizitei pe teren acestea nu au putut fi observate de către echipa de topografie din cauza gardului dintre cele 2 proprietati si nici in evidentele cadastrale acestea nu se observa deoarece proprietate dumneavoastra nu are date cadastrale actualizate. Dar vom tine cont de aceasta observatie si lucrarea va fi completata.

In prima etapa aceasta completare a fost facuta de către firma de topografie, iar in etapele urmatoare, acestea vor fi adaugate si in lucrarea de urbanism. A fost refacut si planul de situatie topografica cu viza OCPI.

Lucrarile de amenajare acces in incinta vor pastra retragere de 60 cm fata de limita de proprietate. Pentru amenajarea parcarii la demisolul imobilului, vor fi executate toate lucrarile de consolidare necesare, pe cheltuia initiatorului proiectului.

2. Prin prevederile PUG, o lucrare noua de urbanism permite adaugarea a inca 2 etaje in plus fata de regimul de inaltime din jur. Va reamintim ca in jur exista cladiri cu regim de inaltime P+4, P+10E, P + 3E (ne aflam in situatia in care terenul studiat are front stradal pe str Dacilor si de asemenea si pe b-dul Dragalina). Din punct de vedere al orientarii fata de punctele cardinale, va reamintim ca imobilul A propus prin proiect, este situat la Nord fata de imobilul de la nr.8, practic este imposibil sa va umbrim. Studiul de insorire va fi elaborat si in mod cert va arata ca imobilul de la nr.8 umbreste terenul de la nr.6 si nu invers.

In speranta ca raspunsurile transmise au clarificat solicitarea d-voastra, va asiguram in continuare de intreaga noastra deschidere in a livra orice alte informatii suplimentare considerati necesare.

Elaborarea unei lucrari urbanistice intr-o zona centrala a orasului este un demers care priveste intreaga comunitate, rezidenti actuali si viitori. La fel ca si pentru d-voastra, dezvoltarea armonioasa a unei zone centrale este un deziderat comun pentru toti cei implicati si afectati."

Prin adresele inregistrate cu nr. 39426/29.04.2024 si 44232/16.05.2024 proprietarul imobilului din P-ța Arenei nr.3 ap.2, ne transmite urmatoarele:

"Buna ziua, va scriu observatiile mele ca vecin direct cu investitia. As dori sa pot participa la sendinta pentru avizul arhitectului sef, online sau telefonic, nu sunt mereu in Arad.

In primul rand, doresc sa atrag atentia proiectantilor ca regimul de inaltime din vecinatate nu este cel descris de ei, nu toate cladirile vecine au P+4.

In al doilea rand, doresc ca suprafetele înierbate sa fie pe sol natural, nu pe o terasa care nu o sa fie niciodata verde, este ridicol ca Aradul sa fie printre singurele municipii din tara in care spatiul verde sa nu fie pe sol natural.

In al 3 lea rand, toate corpurile propuse sa aibe o retragere de minim h/2, conform RGU, fata de limita posteriora, retragerea aceea de 2.00m pentru un bloc de 4 niveluri supraterane incalca orice principiu urbanistic, inclusiv din tara noastra.

In al 4 lea rand, se propune o crestere de regim de inaltime, in situatia in care se permite demisol, fara legatura cu punctul 2, sa se renunte la etajul retras de la corpul B.

In al 5 lea rand, nu este in regula sa existe functiuni comerciale in spatele unei parcele, care cel mai probabil o sa fie accesate prin accesul comun de langa Omniasing, este un acces utilizat de 4 locuinte colective, exista o comunitate, care intr-adevar, poate sa creasca sau sa se dezvolte, dar spatiile comerciale, trebuie sa se afle la un drum public, nu in spatele parcelei, este ciudat ca o activitate publica se se propuna intr-un spatiu privat sau semi public.

Pe scurt, corpul B prezinta multe probleme care nu au legatura cu urbanism, ar fi mai potrivita propunere unui singur corp, aflat la front, cat de mare si cu cate apartamente se doreste de beneficiar in conformitate cu aprobarile arhitectului sef. Spatiu verde sa fie pe sol natural, nu crede nimeni ca terasa aia o sa fie vreodata verde.

Ar fi singura parcela cu 2 corpuri de locuinte colective din zona."

Solicitarile au fost transmise initiatorului si elaboratorului documentatiei la data de pentru a raspunde motivat.

Prin adresa inregistrata cu nr. 46070/22.05.2024, initiatorul si elaboratorul documentatiei ne transmit urmatorul raspuns:

In partea scrisa a lucrari de urbanism, respectiv in Memoriu, proiectantul general face urmatoarele mentiuni, in ce priveste regimul de inaltime al proprietatilor invecinate: „Incinta propusa spre reglementare se invecineaza direct cu urmatoarele imobile:

Nord - imobile locuinte colective S+P+3E (CF nr. 302371 Arad, CF nr. 307185 Arad), imobile locuinte individuale (CF nr. 344348 Arad);

Est - str. Dacilor;

Sud - imobil locuinte colective D+P+IE (CF nr. 30226 Arad 5), imobile locuinte individuale (Cf nr.314042 Arad)

Vest - terenuri proprietate privata reprezentand curti ale imobilelor de locuinte colective aflate pe b-dul. Gen. Ion Dragalina (CF nr. 304191 Arad, CF nr. 304189 Arad, CF nr. 304187 Arad)".

Nicaieri in documentatia elaborata de către Tara Plan s.r.l. nu se regaseste afirmatia d-voastra privind regimul de inaltime al proprietatilor invecinate exclusiv P+4.

Prin Hotarire de Consiliu Local Arad, se prevad ca si solutii acceptate pentru amenajare zone verzi in incinta, urmatoarele variante constructive: pe sol, pe terase orizontale înierbate, structuri verticale înierbate. Solutia propusa prin proiect utilizeaza variantele aprobate prin HCL Arad.

Retragerea de 2,00 m la care faceti referire este o situatie limitata pe un tronson cu lungimea de 6,00 m, data fiind configuratia terenului. Este o retragere fata de limita laterala a intr-o zona in care cea mai apropiata constructie se afla la o distanta de minim 15.00m, 22,50m, 20,50m, 22,00m. Retragerea minima laterala , cu exceptia tronsonului de 6,00m, este la corp B de 3,60m. La corp A va fi minim 0,00m și maxim 0,60m.

Prin prevederile PUG, o lucrare noua de urbanism permite adaugarea a inca 2 etaje in plus fata de regimul de inaltime din jur. Va reamintim ca in jur exista cladiri cu regim diferit de inaltime, respectiv P+4E, P+10E, P + 3E, P+2E (ne aflam in situatia in care terenul studiat are front stradal pe str. Dacilor si de asemenea si pe b-dul Dragalina).

Proiectul propune exclusiv la parter corp A amenajarea unui spatiu cu destinatia birouri, care se incadrează la functiunea servicii. In corpul B se propun a fi acomodate exclusiv spatii cu destinatia de locuire.

Ne pastram propunerea ca în incintă să avem 2 corpuri separate de cladire, pentru a permite locuintelor de pe str. Mozart o insorire neafectata, aceste proprietati aflându-se pozitionate la nord de incinta reglementata."

Răspunsul a fost transmis contestatarilor la data de 23.05.2025.

Până la aceasta data nu au mai fost înregistrate alte sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011 și va fi adus la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

ARHITECT ȘEF
Arh.Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
	Sef serviciu	Arh.Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		02.06.2025