



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 109
din 26 februarie 2025

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție:
„ZONA SUD CARTIER SUBCETATE”,

Municipiul Arad, intravilan, cartier Subcetate, pe parcelele identificate prin
C.F. nr. 301910 – Arad, C.F. nr. 353478 – Arad, C.F. nr. 353476 – Arad, C.F. nr. 301911 – Arad, C.F. nr.
305766 – Arad, C.F. nr. 305765 – Arad, C.F. nr. 306445 – Arad, C.F. nr. 305768 – Arad, Proprietari: S.C.
DAMALUC S.R.L., S.C. TEHNODOMUS S.A.

Dezvoltator: S.C. DAMALUC S.R.L.
Proiectant general: S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin referatele de aprobare nr.
105575/18.12.2024 și nr. 11562/10.02.2025,

Luând în considerare rapoartele de specialitate nr. 105569/18.12.2024 și nr. 11561/10.02.2025 ale
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. 100746/18.12.2024, 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. 4/10.02.2025,

Cu respectarea art. 25 alin. (1), art. 32 alin. (1) lit. c), art. 47, art. 56 alin. (1), 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,

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,
Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi pentru (23 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), 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
H O T Ă R Ă R E

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investiție: „Zona Sud Cartier Subcetate”,
Municipiul Arad, intravilan, cartier Subcetate, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 301910 – Arad, C.F. nr.
353478 – Arad, C.F. nr. 353476 – Arad, C.F. nr. 301911 – Arad, C.F. nr. 305766 – Arad, C.F. nr. 305765 –
Arad, C.F. nr. 306445 – Arad, C.F. nr. 305768 – Arad, măsurând o suprafață totală de 243551 mp, conform
documentației anexate, conform anexelor 1 (cu anexele 1.1. -1.3.) și 2 (cu anexele 2.1.- 2.14.), 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. Plan de încadrare în zonă
- 2.2. Plan de situație existent
- 2.3. Plan reglementări urbanistice - zonificare
- 2.4. Plan reglementări - echipare edilitară
- 2.5. Plan proprietate asupra terenurilor
- 2.6. Plan reglementări urbanistice – parcelare
- 2.7. Plan posibilitate mobile urbanistică
- 2.8. Ilustrare urbană – axonometrie
- 2.9. Relația zonă – oraș
- 2.10. Conformare spațial – volumetrică
- 2.11. Analiza funcțională
- 2.12. Caracteristicile țesutului urban
- 2.13. Analiza disfuncționalități și elemente de impact
- 2.14. 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. Proprietari: S.C. DAMALUC S.R.L., S.C. TEHNODOMUS S.A.,
- 2.2. Dezvoltator: S.C. DAMALUC S.R.L.,
- 2.3. Proiectant general: S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR,
arh. Botea Claudiu, pr. nr. 1493/2023,
- 2.4. Parcelele propuse spre refuncționalizare, au categoria de folosință curți construcții în
intravilan, măsoară o suprafață totală de 243551 mp, și sunt identificate prin:

- C.F. nr. 301910 – Arad, în suprafață de 7140 mp, drept de proprietate S.C. TEHNODOMUS S.A., cu drept de ipotecă B.R.D. GROUPE SOCIETE GENERALE S.A. SUCURSALA ARAD,
- C.F. nr. 353478 – Arad, în suprafață de 65551 mp, drept de proprietate S.C. DAMALUC S.R.L.,
- C.F. nr. 353476 – Arad, în suprafață de 29619 mp, drept de proprietate S.C. DAMALUC S.R.L.,
- C.F. nr. 301911 – Arad, în suprafață de 13017 mp, drept de proprietate S.C. TEHNODOMUS S.A., cu drept de ipotecă B.R.D. GROUPE SOCIETE GENERALE S.A. SUCURSALA ARAD,
- C.F. nr. 305766 – Arad, în suprafață de 18179 mp, drept de proprietate S.C. DAMALUC S.R.L. , cu drept de ipotecă LIBRA INTERNET BANK S.A. BUCUREȘTI - SUCURSALA ARAD,
- C.F. nr. 305765 – Arad, în suprafață de 6469 mp, S.C. DAMALUC S.R.L. , cu drept de ipotecă CEC BANK S.A. SUCURSALA ARAD, STATUL ROMÂN REPREzentat DE MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE,
- C.F. nr. 306445 – Arad, în suprafață de 84895 mp, drept de proprietate S.C. DAMALUC S.R.L., cu drept de ipotecă LIBRA INTERNET BANK S.A. BUCUREȘTI - SUCURSALA ARAD,
- C.F. nr. 305768 – Arad, în suprafață de 18681 mp, drept de proprietate S.C. DAMALUC S.R.L.,

2.5. 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.,

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

2.7. 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,

2.8. Proprietarul/dezvoltatorul zonei rezidențiale, comerț, servicii și spațiu verde public predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentele imobilelor, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială,

2.9. 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 rezidențiale, comerț, servicii și spațiu verde public, 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. 100746 din 18.12.2024, 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 dezvoltatorul S.C. DAMALUC 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

Lazăr FAUR

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 ordinară CLMA 26.02.2025

Cod PMA-S4-02

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

P R O I E C T
Nr. 833/2024/20.02.2025
Ediția 1, Revizia 1

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:

„ZONA SUD CARTIER SUBCETATE”,

Municipiul Arad, intravilan, cartier Subcetate, pe parcelele identificate prin

C.F. nr. 301910 – Arad, C.F. nr. 353478 – Arad, C.F. nr. 353476 – Arad, C.F. nr. 301911 – Arad, C.F. nr. 305766 – Arad, C.F. nr. 305765 – Arad, C.F. nr. 306445 – Arad, C.F. nr. 305768 – Arad, Proprietari: S.C.

DAMALUC S.R.L., S.C. TEHNODOMUS S.A.

Dezvoltator: S.C. DAMALUC S.R.L.

Proiectant general: S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatele de aprobare nr. 105575/18.12.2024 și nr. 11562/10.02.2025

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 100746/18.12.2024, 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 rapoartele de specialitate nr. 105569/18.12.2024 și nr. 11561/10.02.2025 ale Arhitectului – Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Văzând Avizul tehnic al Arhitectului – Șef nr. 4/10.02.2025,

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

H O T Ă R Ă R E

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic Zonal aferent obiectivului de investiție: „Zona Sud Cartier Subcetate”, Municipiul Arad, intravilan, cartier Subcetate, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 301910 – Arad, C.F. nr. 353478 – Arad, C.F. nr. 353476 – Arad, C.F. nr. 301911 – Arad, C.F. nr. 305766 – Arad, C.F. nr. 305765 – Arad, C.F. nr. 306445 – Arad, C.F. nr. 305768 – Arad, măsurând o suprafață totală de 243.551,00 mp, conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.3.) și *2* (cu anexele 2.1.- 2.14.), 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. Plan de încadrare în zonă
- 2.2. Plan de situație existent
- 2.3. Plan reglementări urbanistice - zonificare
- 2.4. Plan reglementări - echipare edilitară
- 2.5. Plan proprietate asupra terenurilor
- 2.6. Plan reglementări urbanistice – parcelare
- 2.7. Plan posibilitate mobilare urbanistică
- 2.8. Ilustrare urbană – axonometrie
- 2.9. Relația zonă – oraș
- 2.10. Conformare spațial – volumetrică
- 2.11. Analiza funcțională
- 2.12. Caracteristicile țesutului urban
- 2.13. Analiza disfuncționalități și elemente de impact
- 2.14. 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. Proprietari: S.C. DAMALUC S.R.L., S.C. TEHNODOMUS S.A.
- 2.2. Dezvoltator: S.C. DAMALUC S.R.L.
- 2.3. Proiectant general: S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. BOTEA Claudiu, pr. nr. 1493/2023;
- 2.4. Parcelele propuse spre refuncționalizare, au categoria de folosință curți construcții în intravilan, măsoară o suprafață totală de 243.551,00 mp, și sunt identificate prin:
 - C.F. nr. 301910 – Arad, în suprafață de 7.140,00 mp, drept de proprietate S.C. TEHNODOMUS S.A., cu drept de ipotecă B.R.D. GROUPE SOCIETE GENERALE S.A. SUCURSALA ARAD;
 - C.F. nr. 353478 – Arad, în suprafață de 65.551,00 mp, drept de proprietate S.C. DAMALUC S.R.L.;
 - C.F. nr. 353476 – Arad, în suprafață de 29.619,00 mp, drept de proprietate S.C. DAMALUC S.R.L.;
 - C.F. nr. 301911 – Arad, în suprafață de 13.017,00 mp, drept de proprietate S.C. TEHNODOMUS S.A., cu drept de ipotecă B.R.D. GROUPE SOCIETE GENERALE S.A. SUCURSALA ARAD;
 - C.F. nr. 305766 – Arad, în suprafață de 18.179,00 mp, drept de proprietate S.C. DAMALUC S.R.L. , cu drept de ipotecă LIBRA INTERNET BANK S.A. BUCUREȘTI - SUCURSALA ARAD;
 - C.F. nr. 305765 – Arad, în suprafață de 6.469,00 mp, S.C. DAMALUC S.R.L. , cu drept de ipotecă CEC BANK S.A. SUCURSALA ARAD, STATUL ROMÂN REPREzentat DE MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE;
 - C.F. nr. 306445 – Arad, în suprafață de 84.895,00 mp, drept de proprietate S.C. DAMALUC S.R.L., cu drept de ipotecă LIBRA INTERNET BANK S.A. BUCUREȘTI - SUCURSALA ARAD;

-C.F. nr. 305768 – Arad, în suprafață de 18.681,00 mp, drept de proprietate S.C. DAMALUC S.R.L.;

2.5. 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.;

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

2.7. 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;

2.8. Proprietarul/dezvoltatorul zonei rezidențiale, comerț, servicii și spațiu verde public predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentele imobilelor, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială;

2.9. 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 rezidențiale, comerț, servicii și spațiu verde public, 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. 100746 din 18.12.2024, 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 dezvoltatorul S.C. DAMALUC 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

SECRETAR GENERAL

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
Red./Verif. LF/IB

Cod: PMA-S4-01

REFERAT DE APROBARE– Ediția 1, Revizia 1
privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și

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

„ZONA SUD CARTIER SUBCETATE”,

Municipiul Arad, intravilan, cartier Subcetate, pe parcelele identificate prin

C.F. nr. 301910 – Arad, C.F. nr. 353478 – Arad, C.F. nr. 353476 – Arad, C.F. nr. 301911 – Arad, C.F. nr. 305766 – Arad, C.F. nr. 305765 – Arad, C.F. nr. 306445 – Arad, C.F. nr. 305768 – Arad, Proprietari: S.C.

DAMALUC S.R.L., S.C. TEHNODOMUS S.A.

Dezvoltator: S.C. DAMALUC S.R.L.

Proiectant general: S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.

- Proprietari: S.C. DAMALUC S.R.L., S.C. TEHNODOMUS S.A.
- Dezvoltator: S.C. DAMALUC S.R.L.
- Proiectant general: S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. BOTEA Claudiu, pr. nr. 1493/2023

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 75648 din 04.09.2024, cât și a completărilor solicitate depuse cu adresele nr. 80254/23.09.2024, nr. 99567/28.11.2024 și nr. 10578/07.02.2025 de către S.C. DAMALUC S.R.L.;

- rapoartele de specialitate nr. 105569/A5/18.12.2024 și nr. 11561/A5/10.02.2025, întocmite 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. 100746/A5/18.12.2024, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;

- avizul tehnic nr. 4/10.02.2025 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 586 din 13.04.2024, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcelele propuse spre refuncționalizare, au categoria de folosință curți construcții în intravilan, măsoară o suprafață totală de 243.551,00 mp, și sunt identificate prin:

-C.F. nr. 301910 – Arad, în suprafață de 7.140,00 mp, drept de proprietate S.C. TEHNODOMUS S.A., cu drept de ipotecă B.R.D. GROUPE SOCIETE GENERALE S.A. SUCURSALA ARAD;

-C.F. nr. 353478 – Arad, în suprafață de 65.551,00 mp, drept de proprietate S.C. DAMALUC S.R.L.;

-C.F. nr. 353476 – Arad, în suprafață de 29.619,00 mp, drept de proprietate S.C. DAMALUC S.R.L.;

-C.F. nr. 301911 – Arad, în suprafață de 13.017,00 mp, drept de proprietate S.C. TEHNODOMUS S.A., cu drept de ipotecă B.R.D. GROUPE SOCIETE GENERALE S.A. SUCURSALA ARAD;

-C.F. nr. 305766 – Arad, în suprafață de 18.179,00 mp, drept de proprietate S.C. DAMALUC S.R.L. , cu drept de ipotecă LIBRA INTERNET BANK S.A. BUCUREȘTI - SUCURSALA ARAD;

-C.F. nr. 305765 – Arad, în suprafață de 6.469,00 mp, S.C. DAMALUC S.R.L. , cu drept de ipotecă CEC BANK S.A. SUCURSALA ARAD, STATUL ROMÂN REPREzentat DE MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE;

-C.F. nr. 306445 – Arad, în suprafață de 84.895,00 mp, drept de proprietate S.C. DAMALUC S.R.L., cu drept de ipotecă LIBRA INTERNET BANK S.A. BUCUREȘTI - SUCURSALA ARAD;

-C.F. nr. 305768 – Arad, în suprafață de 18.681,00 mp, drept de proprietate S.C. DAMALUC S.R.L.,

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

-, „ZONA SUD CARTIER SUBCETATE”, Municipiul Arad, intravilan, cartier Subcetate, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 301910 – Arad, C.F. nr. 353478 – Arad, C.F. nr. 353476 – Arad, C.F. nr. 301911 – Arad, C.F. nr. 305766 – Arad, C.F. nr. 305765 – Arad, C.F. nr. 306445 – Arad, C.F. nr. 305768 – Arad, măsurând o suprafață totală de 243.551,00 mp.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „ZONA SUD CARTIER SUBCETATE”, Municipiul Arad, intravilan, cartier Subcetate, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 301910 – Arad, C.F. nr. 353478 – Arad, C.F. nr. 353476 – Arad, C.F. nr. 301911 – Arad, C.F. nr. 305766 – Arad, C.F. nr. 305765 – Arad, C.F. nr. 306445 – Arad, C.F. nr. 305768 – Arad, măsurând o suprafață totală de 243.551,00 mp, se propune reglementarea unei zone rezidențiale, comerț, servicii, și spațiu verde public.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

- **UTR M - Zona mixtă (comerț, locuire, turism):**
 - P.O.T. maxim: 60,00%;
 - C.U.T. maxim: 3,60.
- **UTR C - Zona comercială:**
 - P.O.T. maxim: 50,00%;
 - C.U.T. maxim: 1,00.
- **UTR L - Zona locuințe colective:**
 - P.O.T. maxim: 40,00%;
 - C.U.T. maxim: 2,50.
- **UTR Ve - Zona verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat:**
 - P.O.T. maxim: 5,00%;
 - C.U.T. maxim: 0,10.
- **UTR Vp - Zona verde cu rol de protecție față de infrastructura majoră:**
 - P.O.T. maxim: 0,00%;
 - C.U.T. maxim: 0,00.

Regimul de înălțime maxim propus:

- **Pentru UTR M - Zona mixtă (comerț, locuire, turism):**
 - S+D+P+14E+Th, cu înălțimea maximă de 47,00 metri.
- **Pentru UTR C - Zona comercială:**
 - S+P+1E, cu înălțimea maximă de 15,00 metri.
- **Pentru UTR L - Zona locuințe colective:**
 - (S)D+P+3E, cu înălțimea maximă de 15,50 metri.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 14335/29.07.2024, care prevede înălțimea maximă a obiectivelor de 47,00 m, respectiv cota absolută maximă de 155,45 m (108,45 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +47,00 m înălțimea maximă a construcției).

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.) - „ZONA SUD CARTIER SUBCETATE”, Municipiul Arad, intravilan, cartier Subcetate, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 301910 – Arad, C.F. nr. 353478 – Arad, C.F. nr. 353476 – Arad, C.F. nr. 301911 – Arad, C.F. nr. 305766 – Arad, C.F. nr. 305765 –

Arad, C.F. nr. 306445 – Arad, C.F. nr. 305768 – Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazăr Faur

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
Red./Verif. LF/IB

Cod: PMA-S4-01

RAPORT DE SPECIALITATE – Ediția 1, Revizia 1

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„ZONA SUD CARTIER SUBCETATE”,

Municipiul Arad, intravilan, cartier Subcetate, pe parcelele identificate prin
C.F. nr. 301910 – Arad, C.F. nr. 353478 – Arad, C.F. nr. 353476 – Arad, C.F. nr. 301911 – Arad, C.F. nr.
305766 – Arad, C.F. nr. 305765 – Arad, C.F. nr. 306445 – Arad, C.F. nr. 305768 – Arad, Proprietari: S.C.
DAMALUC S.R.L., S.C. TEHNODOMUS S.A.
Dezvoltator: S.C. DAMALUC S.R.L.
Proiectant general: S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.

- Proprietari: S.C. DAMALUC S.R.L., S.C. TEHNODOMUS S.A.
- Dezvoltator: S.C. DAMALUC S.R.L.
- Proiectant general: S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. BOTEA Claudiu, pr. nr. 1493/2023.

Încadrarea în localitate

Parcelele propuse spre reglementare sunt situate în intravilanul Municipiului Arad, cartier Subcetate, și sunt identificate prin C.F. nr. 301910 – Arad, C.F. nr. 353478 – Arad, C.F. nr. 353476 – Arad, C.F. nr. 301911 – Arad, C.F. nr. 305766 – Arad, C.F. nr. 305765 – Arad, C.F. nr. 306445 – Arad, C.F. nr. 305768 – Arad.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse spre refuncționalizare, au categoria de folosință curți construcții în intravilan, măsoară o suprafață totală de 243.551,00 mp, și sunt identificate prin:

- C.F. nr. 301910 – Arad, în suprafață de 7.140,00 mp, drept de proprietate S.C. TEHNODOMUS S.A., cu drept de ipotecă B.R.D. GROUPE SOCIETE GENERALE S.A. SUCURSALA ARAD;
- C.F. nr. 353478 – Arad, în suprafață de 65.551,00 mp, drept de proprietate S.C. DAMALUC S.R.L.;
- C.F. nr. 353476 – Arad, în suprafață de 29.619,00 mp, drept de proprietate S.C. DAMALUC S.R.L.;
- C.F. nr. 301911 – Arad, în suprafață de 13.017,00 mp, drept de proprietate S.C. TEHNODOMUS S.A., cu drept de ipotecă B.R.D. GROUPE SOCIETE GENERALE S.A. SUCURSALA ARAD;
- C.F. nr. 305766 – Arad, în suprafață de 18.179,00 mp, drept de proprietate S.C. DAMALUC S.R.L. , cu drept de ipotecă LIBRA INTERNET BANK S.A. BUCUREȘTI - SUCURSALA ARAD;
- C.F. nr. 305765 – Arad, în suprafață de 6.469,00 mp, S.C. DAMALUC S.R.L. , cu drept de ipotecă CEC BANK S.A. SUCURSALA ARAD, STATUL ROMÂN REPREzentat DE MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE;
- C.F. nr. 306445 – Arad, în suprafață de 84.895,00 mp, drept de proprietate S.C. DAMALUC S.R.L., cu drept de ipotecă LIBRA INTERNET BANK S.A. BUCUREȘTI - SUCURSALA ARAD;
- C.F. nr. 305768 – Arad, în suprafață de 18.681,00 mp, drept de proprietate S.C. DAMALUC S.R.L.

Situația existentă

Conform PUG al Municipiului Arad aprobat, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad 588/2023, parcelele sunt situate în U.T.R. nr. 64 și nr. 65 cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ și RLU.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent „Zona Sud Cartier Subcetate”, Municipiul Arad, intravilan, cartier Subcetate, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 301910 – Arad, C.F. nr. 353478 – Arad, C.F. nr. 353476 – Arad, C.F. nr. 301911 – Arad, C.F. nr. 305766 – Arad, C.F. nr. 305765 – Arad, C.F. nr. 306445 – Arad, C.F. nr. 305768 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale, comerț, servicii, și spațiu verde public, măsurând o suprafață totală de 243.551,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** terenuri proprietăți private, strada Diogene, terenuri domeniul public al Municipiului Arad;
- **la vest:** teren domeniul public, identificat prin C.F. nr. 366025 - Arad, curți construcții – intravilan;
- **la est:** teren reglementat urbanistic prin documentația P.U.Z. și R.L.U. – “Zonă rezidențială și funcțiuni complementare, dotări și servicii”, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 266 din 17.05.2024, respectiv strada Pompei;
- **la sud:** teren domeniul public, identificat prin C.F. nr. 366025 - Arad, curți construcții – intravilan, respectiv teren reglementat urbanistic prin documentația P.U.Z. și R.L.U. – “Construire bază sportivă tip 1, sală de sport, creșe, unități de învățământ și servicii”, aprobată prin H.C.L.M. Arad nr. 91 din 14.02.2024.

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 rezidențiale, comerț, servicii și spațiu verde public.

- **Funcțiune dominantă:**
 - Locuire colectivă, comerț, servicii.

Zona reglementată prezintă următoarele subzone:

- **UTR L – Zonă locuire colectivă**
- **UTR C – Zonă comerț**
- **UTR M – Zonă funcțiune mixtă: comerț, locuire, turism**
- **UTR Ve – Zonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat**
- **UTR Vp – Zonă verde cu rol de protecție față de infrastructura majoră**

• **Utilizări admise:**

- **UTR M - Zona mixtă (comerț, locuire, turism):**
 - Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc.
- **UTR C - Zona comercială:**
 - Comerț de tip supermarket, hypermarket etc, cu produse alimentare și nealimentare, generalist sau specializat pe diverse profile, servicii conexe, organizate în clădiri de tip "big box" cu ADC mai mare de 1000 mp
 - Comerț și servicii organizate în sistem "mall"
 - Reprezentante comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea "en detail" a bunurilor de folosință îndelungată și furnizarea serviciilor aferente (întreținere, revizie, service, garanții etc).
- **UTR L - Zona locuințe colective:**
 - Locuințe colective

- **UTR Vp - Zona verde:**
 - Rețele magistrale, căi de comunicație, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură
 - Se poate organiza un sistem de alei, platforme și piste pentru biciclete. Este admisă introducerea iluminatului public.
- **UTR Ve - Zona verde:**
 - Plantații înalte, medii și joase
 - Sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
 - Mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
 - Edicule, componente ale amenajării peisagere
 - Construcții pentru activități culturale și alimentație publică
 - Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.
- **Utilizări admise cu condiționări:**
 - **UTR Vp - Zona verde:**
 - Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.
 - Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
 - **UTR Ve - Zona verde:**
 - Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
 - Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.
 - Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.
- **Utilizări interzise:**
 - **UTR M - Zona mixtă (comerț, locuire, turism):**
 - Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
 - Depozitare en gros.
 - Depozitare de materiale re folosibile.
 - Comerț en gros.
 - Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
 - Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
 - Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
 - Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
 - Locuire de tip individual.
 - Construcții provizorii de orice natură.
 - Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
 - Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
 - **UTR C - Zona comercială:**

- Orice utilizări, altele decât cele admise la secțiunea “Utilizări admise” - “UTR C - Zona comerciala”.
 - Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- **UTR L - Zona locuințe colective:**
 - Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
 - Depozitare en gros.
 - Depozitare de materiale refolosibile.
 - Comerț en gros.
 - Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
 - Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
 - Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
 - Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
 - Locuire de tip individual.
 - Construcții provizorii de orice natură.
 - Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
 - Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- **UTR Vp - Zona verde:**
 - Orice utilizări, altele decât cele admise la secțiunea “Utilizări admise” - “UTR Vp - Zona verde”.
 - Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- **UTR Ve - Zona verde:**
 - Orice utilizări, altele decât cele admise la secțiunea “Utilizări admise” - “UTR Ve - Zona verde”.
 - Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- **UTR M - Zona mixtă (comerț, locuire, turism):**
 - P.O.T. maxim: 60,00%;
 - C.U.T. maxim: 3,60.
- **UTR C - Zona comercială:**
 - P.O.T. maxim: 50,00%;
 - C.U.T. maxim: 1,00.
- **UTR L - Zona locuințe colective:**
 - P.O.T. maxim: 40,00%;
 - C.U.T. maxim: 2,50.
- **UTR Ve - Zona verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat:**
 - P.O.T. maxim: 5,00%;
 - C.U.T. maxim: 0,10.
- **UTR Vp - Zona verde cu rol de protecție față de infrastructura majoră:**
 - P.O.T. maxim: 0,00%;
 - C.U.T. maxim: 0,00.

Regimul de înălțime maxim propus:

- **Pentru UTR M - Zona mixtă (comerț, locuire, turism):**
 - S+D+P+14E+Th, cu înălțimea maximă de 47,00 metri.

- **Pentru UTR C - Zona comercială:**
 - S+P+1E, cu înălțimea maximă de 15,00 metri.
- **Pentru UTR L - Zona locuințe colective:**
 - S(D)+P+3E, cu înălțimea maximă de 15,50 metri.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 14335/29.07.2024, care prevede înălțimea maximă a obiectivelor de 47,00 m, respectiv cota absolută maximă de 155,45 m (108,45 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +47,00 m înălțimea maximă a construcției).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Imobilele propuse se vor retrage din aliniament, limitele laterale și cele posterioare conform planului de reglementari urbanistice propus prin documentație, astfel:

Parcela 1:

- limita de proprietate nordică: 3 m
- limita de proprietate sudică: 3 m
- limita de proprietate estică: 20 m
- limita de proprietate vestică: 2,7m

Parcela 2:

- limita de proprietate nordică: 3 m
- limita de proprietate sudică: 3 m
- limita de proprietate vestică: 5 m
- limita de proprietate estică: 20 m

Parcela 3:

- limita de proprietate nordică: 3 m
- limita de proprietate sudică: 3 m
- limita de proprietate estică: 20 m
- limita de proprietate vestică: 5 m
- limita de proprietate vestică: 5,15 m

Parcela 4:

- limita de proprietate nordică: 3 m
- limita de proprietate sudică: 3 m
- limita de proprietate estică: 20 m
- limita de proprietate vestică: 5 m
- limita de proprietate vestică: 5,15 m

Parcela 5:

- limita de proprietate nordică: 3 m
- limita de proprietate sudică: 3 m
- limita de proprietate estică: 7,60 m
- limita de proprietate vestică: 3,60 m

Parcela 6:

- limita de proprietate nordică: 19m
- limita de proprietate sudică: 6 m
- limita de proprietate estică: 11,50 m
- limita de proprietate vestică: 3,5 m

Parcela 7:

- limita de proprietate nordică: 8,95 m
- limita de proprietate sudică: 6 m
- limita de proprietate estică: 22 m
- limita de proprietate vestică: 10 m

Parcela 10:

- limita de proprietate nordică: 40 m
- limita de proprietate sudică: 6 m
- limita de proprietate estică: 18,05 m
- limita de proprietate vestică: 5 m

Parcela 11:

- limita de proprietate nordică: 8 m
- limita de proprietate sudică: 2 m
- limita de proprietate estică: 6,60 m
- limita de proprietate vestică: 3,80 m

Parcela 12:

- limita de proprietate nordică: 5 m
- limita de proprietate sudică: 5 m
- limita de proprietate estică: 5 m
- limita de proprietate vestică: 13,60 m

Parcela 13:

- limita de proprietate nordică: 5 m
- limita de proprietate sudică: 11,90 m
- limita de proprietate estică: 13,60 m
- limita de proprietate vestică: 5 m

Parcela 14:

- limita de proprietate nordică: 35 m
- limita de proprietate sudică: 6,85 m
- limita de proprietate estică: 5 m
- limita de proprietate vestică: 5 m

Parcela 15:

- limita de proprietate nordică: 5 m
- limita de proprietate sudică: 5 m
- limita de proprietate estică: 11 m
- limita de proprietate vestică: 3 m

Parcela 16:

- limita de proprietate nordică: 14,15 m
- limita de proprietate sudică: 4 m
- limita de proprietate estică: 5 m
- limita de proprietate vestică: 8,55 m

Parcela 17:

- limita de proprietate nordică: 14,15 m
- limita de proprietate sudică: 14,10 m
- limita de proprietate estică: 5 m
- limita de proprietate vestică: 8,55 m

Parcela 18:

- limita de proprietate nordică: 4 m
- limita de proprietate sudică: 14,10 m
- limita de proprietate estică: 5 m
- limita de proprietate vestică: 8,55 m

Parcela 19:

- limita de proprietate nordică: 5 m
- limita de proprietate sudică: 12 m
- limita de proprietate estică: 5 m
- limita de proprietate vestică: min 1,8 m colț

Parcela 20:

- limita de proprietate nordică: 5 m
- limita de proprietate sudică: 5 m
- limita de proprietate estică: 15 m
- limita de proprietate vestică: 5 m

Parcela 21:

- limita de proprietate nordică: 5 m
- limita de proprietate sudică: 5 m
- limita de proprietate estică: 5 m
- limita de proprietate vestică: 4,36 m

Parcela 22:

- limita de proprietate nordică: 0,4 m
- limita de proprietate sudică: 5 m
- limita de proprietate estică: 18,70 m
- limita de proprietate vestică: 11,50 m

Parcela 23:

- limita de proprietate nordică: 0,3 m
- limita de proprietate sudică: 5 m
- limita de proprietate estică: 13,05 m
- limita de proprietate vestică: 14,80 m

Parcela 24:

- limita de proprietate nordică: 0,2 m
- limita de proprietate sudică: 5 m
- limita de proprietate estică: 9,70 m
- limita de proprietate vestică: 18,45 m

Parcela 25:

- limita de proprietate nordică: 11,85 m
- limita de proprietate sudică: 5 m
- limita de proprietate estică: 6 m
- limita de proprietate vestică: 10,40 m

Parcela 26:

- limita de proprietate nordică: 3,30 m
- limita de proprietate sudică: 19,50 m
- limita de proprietate estică: 13,45m
- limita de proprietate vestică: 4 m

Parcela 28:

- limita de proprietate nordică: 3,45 m
- limita de proprietate sudică: 12,55 m
- limita de proprietate estică: 34 m
- limita de proprietate vestică: 6,80 m

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 din fiecare UTR după cum urmează:

- **UTR M - Zona mixtă (comerț, locuire, turism):**
 - Minim 30%

- **UTR C - Zona comercială:**
 - Minim 15%
- **UTR L - Zona locuințe colective:**
 - Minim 25%
- **UTR Ve - Zona verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat:**
 - Minim 80%
- **UTR Vp - Zona verde cu rol de protecție față de infrastructura majoră:**
 - Minim 80%

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 și conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad Nr. 187 din 28 martie 2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Se aproximează un număr total de 6.370 de locuri de parcare, în cadrul ansamblului, aferente funcțiunilor de locuire, comerț și turism.

Circulații și accesuri:

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul pe teren se va face atât din strada Pompei, aflată la est, cât și din strada Diogene, aflată la nord, dar și din strada care va fi realizată la sud, prin documentația de urbanism P.U.Z. și R.L.U – “Construire bază sportivă tip 1, sală de sport, creșe, unități de învățământ și servicii”, aprobată prin HCLM Arad nr. 91 din 14.02.2024.

Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată.

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

Parcelarea:

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren, în vederea realizării de noi construcții. Se permit lucrări de parcelare și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Parcelarea este rezultat al planului general de amplasare a clădirilor (plan mobilare) și corespunde de regulă cvartalului aferent. Ele au forma regulată, dreptunghică sau trapezoidală cu suprafețe variabile cuprinse în lista de mai jos.

Denumire parcelă/Suprafață:

Parcela 1:	5.214 mp
Parcela 2:	5.438 mp
Parcela 3:	5.438 mp
Parcela 4:	5.459 mp
Parcela 5:	8.418 mp

Parcela 6:	10.824 mp
Parcela 7:	10.695 mp
Parcela 8:	49.490 mp
Parcela 9:	1.442 mp
Parcela 10:	7.505 mp
Parcela 11:	4.268 mp
Parcela 12:	7.674 mp
Parcela 13:	10.491 mp
Parcela 14:	9.366 mp
Parcela 15:	9.408 mp
Parcela 16:	2.202 mp
Parcela 17:	2.844 mp
Parcela 18:	2.199 mp
Parcela 19:	10.119 mp
Parcela 20:	10.086 mp
Parcela 21:	9.131 mp
Parcela 22:	8.136 mp
Parcela 23:	7.999 mp
Parcela 24:	8.002 mp
Parcela 25:	8.174 mp
Parcela 26:	5.413 mp
Parcela 27:	3.376 mp
Parcela 28:	12.594 mp
Parcela 29:	1.723 mp
Parcela 30:	423 mp
TOTAL:	243.551 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 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 branșamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22 lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Proprietarii/dezvoltatorii zonei rezidențiale, comerț, servicii și spațiu verde public predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona rezidențială, comerț, servicii și spațiu verde public, 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 rezidențiale, comerț, servicii și spațiu verde public, 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. 586 din 13.04.2023, 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.	19317654/21.05.2024	13.04.2025
2.	Compania de Apă Arad S.A.	3805/04.03.2024	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214533220/07.02.2024	08.02.2025
4.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	12677/22.07.2024	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1922922/19.06.2024	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1922923/19.06.2024	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161170/12.04.2024	12.04.2025
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 1619; 1620; 1621/2023	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	14335/29.07.2024	29.07.2025
10.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	34139/Z1/24.04.2024	-
11.	Comisia de Sistematizare a Circulației	34137/Z1/24.04.2024	-
12.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	179/10.04.2024	-
13.	Transgaz	58944/1594/12.07.2024	12.07.2025
14.	Orange România Communications S.A.	AFO822922/10801/9971/ 01.08.2024	22.07.2025
15.	Direcția Patrimoniu – Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Public	43442/M2/18.06.2024	-
16.	Direcția Patrimoniu – Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Public	87562/M2/14.11.2024	-
17.	Serviciul de Telecomunicații Speciale	18363/14.06.2024	13.04.2025
18.	S.C. CET HIDROCARBURI S.A.	737/26.02.2024	26.02.2025
19.	CEC Bank	AR/B/4970/10.05.2024	-
20.	Fondul Național de Garantare a Creditelor pentru IMM	2067/17.05.2024	-
21.	BRD Groupe Societe Generale	2487/17.06.2024	-
22.	SC Tehnodomus SRL	1922/18.04.2024	-
23.	LIBRA INTERNET BANK S.A.	386/28.10.2024	28.04.2025

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 12.09.2024, cât și în urma dezbaterilor avute la nivelul Comisiei nr. 2 de urbanism, amenajarea teritoriului, patrimoniu din data de 28.01.2025, s-a emis Avizul Tehnic nr. 4/10.02.2025, favorabil.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că documentația de urbanism întrunește condițiile necesare pentru a fi promovată spre analizare, dezbatere și decizie și poate fi aprobată în ședința Consiliului Local.

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		07.02.2025

VIZA JURIDICĂ

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către S.C. DAMALUC S.R.L., cu sediul în Jud. Arad, Mun. Arad, Str. PETRU RAREŞ, Nr. 28, înregistrată cu nr. 75648 din 04.09.2024, cât şi a completărilor solicitate depuse cu adresele nr. 80254/23.09.2024, nr. 99567/28.11.2024 şi nr. 10578/07.02.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ – Ediția 1, Revizia 1

Nr. 4 din 10.02.2025

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„ZONA SUD CARTIER SUBCETATE”,

Municipiul Arad, intravilan, cartier Subcetate, pe parcelele identificate prin

C.F. nr. 301910 – Arad, C.F. nr. 353478 – Arad, C.F. nr. 353476 – Arad, C.F. nr. 301911 – Arad, C.F. nr. 305766 – Arad, C.F. nr. 305765 – Arad, C.F. nr. 306445 – Arad, C.F. nr. 305768 – Arad, Proprietari: S.C. DAMALUC S.R.L., S.C. TEHNODOMUS S.A.

Dezvoltator: S.C. DAMALUC S.R.L.

Proiectant general: S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.

Proprietari: S.C. DAMALUC S.R.L., S.C. TEHNODOMUS S.A.

Dezvoltator: S.C. DAMALUC S.R.L.;

Proiectant: S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. BOTEA Claudiu, pr. nr. 1493/2023.

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** terenuri proprietăţi private, strada Diogene, terenuri domeniul public al Municipiului Arad;
- **la vest:** teren domeniul public, identificat prin C.F. nr. 366025 - Arad, curţi construcţii – intravilan;
- **la est:** teren reglementat urbanistic prin documentaţia P.U.Z. şi R.L.U. – “Zonă rezidenţială şi funcţiuni complementare, dotări şi servicii”, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 266 din 17.05.2024, respectiv strada Pompei;
- **la sud:** teren domeniul public, identificat prin C.F. nr. 366025 - Arad, curţi construcţii – intravilan, respectiv teren reglementat urbanistic prin documentaţia P.U.Z. şi R.L.U. – “Construire bază sportivă tip 1, sală de sport, creşe, unităţi de învăţământ şi servicii”, aprobată prin H.C.L.M. Arad nr. 91 din 14.02.2024.

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

Funcţiuni 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 rezidențiale, comerț, servicii și spațiu verde public.

- **Funcțiune dominantă:**
 - Locuire colectivă, comerț, servicii.
 -

Zona reglementată prezintă următoarele subzone:

- **UTR L – Zonă locuire colectivă**
- **UTR C – Zonă comerț**
- **UTR M – Zonă funcțiune mixtă: comerț, locuire, turism**
- **UTR Ve – Zonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat**
- **UTR Vp – Zonă verde cu rol de protecție față de infrastructura majoră**

- **Utilizări admise:**

- **UTR M - Zona mixtă (comerț, locuire, turism):**
 - Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc.
- **UTR C - Zona comercială:**
 - Comerț de tip supermarket, hypermarket etc, cu produse alimentare și nealimentare, generalist sau specializat pe diverse profile, servicii conexe, organizate în clădiri de tip "big box" cu ADC mai mare de 1000 mp
 - Comerț și servicii organizate în sistem "mall"
 - Reprezentanțe comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea "en detail" a bunurilor de folosință îndelungată și furnizarea serviciilor aferente (întreținere, revizie, service, garanții etc).
- **UTR L - Zona locuințe colective:**
 - Locuințe colective
- **UTR Vp - Zona verde:**
 - Rețele magistrale, căi de comunicație, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură
 - Se poate organiza un sistem de alei, platforme și piste pentru biciclete. Este admisă introducerea iluminatului public.
- **UTR Ve - Zona verde:**
 - Plantații înalte, medii și joase
 - Sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
 - Mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
 - Edicule, componente ale amenajării peisagere
 - Construcții pentru activități culturale și alimentație publică
 - Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

- **Utilizări admise cu condiționări:**

- **UTR Vp - Zona verde:**
 - Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.
 - Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

- **UTR Ve - Zona verde:**
 - Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
 - Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.
 - Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.
- **Utilizări interzise:**
 - **UTR M - Zona mixtă (comerț, locuire, turism):**
 - Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
 - Depozitare en gros.
 - Depozitare de materiale re folosibile.
 - Comerț en gros.
 - Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
 - Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
 - Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
 - Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
 - Locuire de tip individual.
 - Construcții provizorii de orice natură.
 - Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
 - Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
 - **UTR C - Zona comercială:**
 - Orice utilizări, altele decât cele admise la secțiunea “Utilizări admise” - “UTR C - Zona comercială”.
 - Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
 - **UTR L - Zona locuințe colective:**
 - Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
 - Depozitare en gros.
 - Depozitare de materiale re folosibile.
 - Comerț en gros.
 - Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
 - Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
 - Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
 - Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
 - Locuire de tip individual.
 - Construcții provizorii de orice natură.
 - Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
 - Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
 -
 - **UTR Vp - Zona verde:**
 - Orice utilizări, altele decât cele admise la secțiunea “Utilizări admise” - “UTR Vp - Zona verde”.

- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- **UTR Ve - Zona verde:**
 - Orice utilizări, altele decât cele admise la secțiunea “Utilizări admise” - “UTR Ve - Zona verde”.
 - Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- **UTR M - Zona mixtă (comerț, locuire, turism):**
 - P.O.T. maxim: 60,00%;
 - C.U.T. maxim: 3,60.
- **UTR C - Zona comercială:**
 - P.O.T. maxim: 50,00%;
 - C.U.T. maxim: 1,00.
- **UTR L - Zona locuințe colective:**
 - P.O.T. maxim: 40,00%;
 - C.U.T. maxim: 2,50.
- **UTR Ve - Zona verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat:**
 - P.O.T. maxim: 5,00%;
 - C.U.T. maxim: 0,10.
- **UTR Vp - Zona verde cu rol de protecție față de infrastructura majoră:**
 - P.O.T. maxim: 0,00%;
 - C.U.T. maxim: 0,00.

Regimul de înălțime maxim propus:

- **Pentru UTR M - Zona mixtă (comerț, locuire, turism):**
 - S+D+P+14E+Th, cu înălțimea maximă de 47,00 metri.
- **Pentru UTR C - Zona comercială:**
 - S+P+1E, cu înălțimea maximă de 15,00 metri.
- **Pentru UTR L - Zona locuințe colective:**
 - (S)D+P+3E, cu înălțimea maximă de 15,50 metri.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 14335/29.07.2024, care prevede înălțimea maximă a obiectivelor de 47,00 m, respectiv cota absolută maximă de 155,45 m (108,45 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +47,00 m înălțimea maximă a construcției).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Imobilele propuse se vor retrage din aliniament, limitele laterale și cele posterioare conform planului de reglementări urbanistice propus prin documentație, astfel:

Parcela 1:

- limita de proprietate nordică: 3 m
- limita de proprietate sudică: 3 m
- limita de proprietate estică: 20 m
- limita de proprietate vestică: 2,7m

Parcela 2:

- limita de proprietate nordică: 3 m
- limita de proprietate sudică: 3 m
- limita de proprietate vestică: 5 m
- limita de proprietate estică: 20 m

Parcela 3:

- limita de proprietate nordică: 3 m
- limita de proprietate sudică: 3 m
- limita de proprietate estică: 20 m
- limita de proprietate vestică: 5 m
- limita de proprietate vestică: 5,15 m

Parcela 4:

- limita de proprietate nordică: 3 m
- limita de proprietate sudică: 3 m
- limita de proprietate estică: 20 m
- limita de proprietate vestică: 5 m
- limita de proprietate vestică: 5,15 m

Parcela 5:

- limita de proprietate nordică: 3 m
- limita de proprietate sudică: 3 m
- limita de proprietate estică: 7,60 m
- limita de proprietate vestică: 3,60 m

Parcela 6:

- limita de proprietate nordică: 19m
- limita de proprietate sudică: 6 m
- limita de proprietate estică: 11,50 m
- limita de proprietate vestică: 3,5 m

Parcela 7:

- limita de proprietate nordică: 8,95 m
- limita de proprietate sudică: 6 m
- limita de proprietate estică: 22 m
- limita de proprietate vestică: 10 m

Parcela 10:

- limita de proprietate nordică: 40 m
- limita de proprietate sudică: 6 m
- limita de proprietate estică: 18.05 m
- limita de proprietate vestică: 5 m

Parcela 11:

- limita de proprietate nordică: 8 m
- limita de proprietate sudică: 2 m
- limita de proprietate estică: 6,60 m
- limita de proprietate vestică: 3,80 m

Parcela 12:

- limita de proprietate nordică: 5 m
- limita de proprietate sudică: 5 m
- limita de proprietate estică: 5 m
- limita de proprietate vestică: 13,60 m

Parcela 13:

- limita de proprietate nordică: 5 m
- limita de proprietate sudică: 11,90 m
- limita de proprietate estică: 13,60 m
- limita de proprietate vestică: 5 m

Parcela 14:

- limita de proprietate nordică: 35 m
- limita de proprietate sudică: 6,85 m

-limita de proprietate estică: 5 m

-limita de proprietate vestică: 5 m

Parcela 15:

-limita de proprietate nordică: 5 m

-limita de proprietate sudică: 5 m

-limita de proprietate estică: 11 m

-limita de proprietate vestică: 3 m

Parcela 16:

-limita de proprietate nordică: 14,15 m

-limita de proprietate sudică: 4 m

-limita de proprietate estică: 5 m

-limita de proprietate vestică: 8,55 m

Parcela 17:

-limita de proprietate nordică: 14,15 m

-limita de proprietate sudică: 14,10 m

-limita de proprietate estică: 5 m

-limita de proprietate vestică: 8,55 m

Parcela 18:

-limita de proprietate nordică: 4 m

-limita de proprietate sudică: 14,10 m

-limita de proprietate estică: 5 m

-limita de proprietate vestică: 8,55 m

Parcela 19:

-limita de proprietate nordică: 5 m

-limita de proprietate sudică: 12 m

-limita de proprietate estică: 5 m

-limita de proprietate vestică: min 1,8 m colț

Parcela 20:

-limita de proprietate nordică: 5 m

-limita de proprietate sudică: 5 m

-limita de proprietate estică: 15 m

-limita de proprietate vestică: 5 m

Parcela 21:

-limita de proprietate nordică: 5 m

-limita de proprietate sudică: 5 m

-limita de proprietate estică: 5 m

-limita de proprietate vestică: 4,36 m

Parcela 22:

-limita de proprietate nordică: 0,4 m

-limita de proprietate sudică: 5 m

-limita de proprietate estică: 18,70 m

-limita de proprietate vestică: 11,50 m

Parcela 23:

-limita de proprietate nordică: 0,3 m

-limita de proprietate sudică: 5 m

-limita de proprietate estică: 13,05 m

-limita de proprietate vestică: 14,80 m

Parcela 24:

-limita de proprietate nordică: 0,2 m

-limita de proprietate sudică: 5 m

-limita de proprietate estică: 9,70 m

-limita de proprietate vestică: 18,45 m

Parcela 25:

-limita de proprietate nordică: 11,85 m

-limita de proprietate sudică: 5 m

-limita de proprietate estică: 6 m

-limita de proprietate vestică: 10,40 m

Parcela 26:

-limita de proprietate nordică: 3,30 m

-limita de proprietate sudică: 19,50 m

-limita de proprietate estică: 13,45m

-limita de proprietate vestică: 4 m

Parcela 28:

-limita de proprietate nordică: 3,45 m

-limita de proprietate sudică: 12,55 m

-limita de proprietate estică: 34 m

-limita de proprietate vestică: 6,80 m

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 din fiecare UTR după cum urmează:

- **UTR M - Zona mixtă (comerț, locuire, turism):**
 - Minim 30%
- **UTR C - Zona comercială:**
 - Minim 15%
- **UTR L - Zona locuințe colective:**
 - Minim 25%
- **UTR Ve - Zona verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat:**
 - Minim 80%
- **UTR Vp - Zona verde cu rol de protecție față de infrastructura majoră:**
 - Minim 80%

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 și conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad Nr. 187 din 28 martie 2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Se aproximează un număr total de 6.370 de locuri de parcare, în cadrul ansamblului, aferente funcțiunilor de locuire, comerț și turism.

Circulații și accesuri:

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul pe teren se va face atât din strada Pompei, aflată la est, cât și din strada Diogene, aflată la nord, dar și din strada care va fi realizată la sud, prin documentația de urbanism P.U.Z. și R.L.U – “Construire bază sportivă tip 1, sală de sport, creșe, unități de învățământ și servicii”, aprobată prin HCLM Arad nr. 91 din 14.02.2024.

Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată.

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

Parcelarea:

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren, în vederea realizării de noi construcții. Se permit lucrări de parcelare și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Parcelarea este rezultat al planului general de amplasare a clădirilor (plan mobilare) și corespunde de regulă cvartalului aferent. Ele au forma regulată, dreptunghică sau trapezoidală cu suprafețe variabile cuprinse în lista de mai jos.

Denumire parcelă/Suprafață:

Parcela 1:	5.214 mp
Parcela 2:	5.438 mp
Parcela 3:	5.438 mp
Parcela 4:	5.459 mp
Parcela 5:	8.418 mp
Parcela 6:	10.824 mp
Parcela 7:	10.695 mp
Parcela 8:	49.490 mp
Parcela 9:	1.442 mp
Parcela 10:	7.505 mp
Parcela 11:	4.268 mp
Parcela 12:	7.674 mp
Parcela 13:	10.491 mp
Parcela 14:	9.366 mp
Parcela 15:	9.408 mp
Parcela 16:	2.202 mp
Parcela 17:	2.844 mp
Parcela 18:	2.199 mp
Parcela 19:	10.119 mp
Parcela 20:	10.086 mp
Parcela 21:	9.131 mp
Parcela 22:	8.136 mp
Parcela 23:	7.999 mp
Parcela 24:	8.002 mp
Parcela 25:	8.174 mp
Parcela 26:	5.413 mp
Parcela 27:	3.376 mp
Parcela 28:	12.594 mp
Parcela 29:	1.723 mp
Parcela 30:	423 mp

TOTAL: 243.551 mp

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

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

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

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

Proprietarii/dezvoltatorii zonei rezidențiale, comerț, servicii și spațiu verde public predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona rezidențială, comerț, servicii și spațiu verde public, 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 rezidențiale, comerț, servicii și spațiu verde public, 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 12.09.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este 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 (1[^]3), actualizată) și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

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. 586 din 13.04.2024, emis de Primarul Municipiului Arad și înlocuiește avizul tehnic nr. 62/18.12.2024.

**Arhitect Șef,
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu**

Şef serviciu,
arh. Ioana Bărbătei

Consilier,
ing. Laurenţiu Florescu

PMA-A5-14

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
PRIMAR
Nr. 105575/18.12.2024

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și

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

„ZONA SUD CARTIER SUBCETATE”,

Municipiul Arad, intravilan, cartier Subcetate, pe parcelele identificate prin

C.F. nr. 301910 – Arad, C.F. nr. 353478 – Arad, C.F. nr. 353476 – Arad, C.F. nr. 301911 – Arad, C.F. nr. 305766 – Arad, C.F. nr. 305765 – Arad, C.F. nr. 306445 – Arad, C.F. nr. 305768 – Arad, Proprietari: S.C.

DAMALUC S.R.L., S.C. TEHNODOMUS S.A.

Dezvoltator: S.C. DAMALUC S.R.L.

Proiectant general: S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.

- Proprietari: S.C. DAMALUC S.R.L., S.C. TEHNODOMUS S.A.
- Dezvoltator: S.C. DAMALUC S.R.L.
- Proiectant general: S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. BOTEA Claudiu, pr. nr. 1493/2023

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 75648 din 04.09.2024, cât și a completărilor solicitate depuse cu adresele nr. 80254/23.09.2024 și nr. 99567/28.11.2024 de către S.C. DAMALUC S.R.L.;

- raportul de specialitate nr. 105569/A5/18.12.2024 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. 100746/A5/18.12.2024, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;

- avizul tehnic nr. 62/18.12.2024 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 586 din 13.04.2024, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcelele propuse spre refuncționalizare, au categoria de folosință curți construcții în intravilan, măsoară o suprafață totală de 243.551,00 mp, și sunt identificate prin:

- C.F. nr. 301910 – Arad, în suprafață de 7.140,00 mp, drept de proprietate S.C. TEHNODOMUS S.A., cu drept de ipotecă B.R.D. GROUPE SOCIETE GENERALE S.A. SUCURSALA ARAD;

- C.F. nr. 353478 – Arad, în suprafață de 65.551,00 mp, drept de proprietate S.C. DAMALUC S.R.L.;

- C.F. nr. 353476 – Arad, în suprafață de 29.619,00 mp, drept de proprietate S.C. DAMALUC S.R.L.;

- C.F. nr. 301911 – Arad, în suprafață de 13.017,00 mp, drept de proprietate S.C. TEHNODOMUS S.A., cu drept de ipotecă B.R.D. GROUPE SOCIETE GENERALE S.A. SUCURSALA ARAD;

- C.F. nr. 305766 – Arad, în suprafață de 18.179,00 mp, drept de proprietate S.C. DAMALUC S.R.L. , cu drept de ipotecă LIBRA INTERNET BANK S.A. BUCUREȘTI - SUCURSALA ARAD;

-C.F. nr. 305765 – Arad, în suprafață de 6.469,00 mp, S.C. DAMALUC S.R.L. , cu drept de ipotecă CEC BANK S.A. SUCURSALA ARAD, STATUL ROMÂN REPREzentAT DE MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE;

-C.F. nr. 306445 – Arad, în suprafață de 84.895,00 mp, drept de proprietate S.C. DAMALUC S.R.L., cu drept de ipotecă LIBRA INTERNET BANK S.A. BUCUREȘTI - SUCURSALA ARAD;

-C.F. nr. 305768 – Arad, în suprafață de 18.681,00 mp, drept de proprietate S.C. DAMALUC S.R.L.,

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

-, „ZONA SUD CARTIER SUBCETATE”, Municipiul Arad, intravilan, cartier Subcetate, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 301910 – Arad, C.F. nr. 353478 – Arad, C.F. nr. 353476 – Arad, C.F. nr. 301911 – Arad, C.F. nr. 305766 – Arad, C.F. nr. 305765 – Arad, C.F. nr. 306445 – Arad, C.F. nr. 305768 – Arad, măsurând o suprafață totală de 243.551,00 mp.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „ZONA SUD CARTIER SUBCETATE”, Municipiul Arad, intravilan, cartier Subcetate, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 301910 – Arad, C.F. nr. 353478 – Arad, C.F. nr. 353476 – Arad, C.F. nr. 301911 – Arad, C.F. nr. 305766 – Arad, C.F. nr. 305765 – Arad, C.F. nr. 306445 – Arad, C.F. nr. 305768 – Arad, măsurând o suprafață totală de 243.551,00 mp, se propune reglementarea unei zone rezidențiale, comerț, servicii, și spațiu verde public.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

- **UTR M - Zona mixtă (comerț, locuire, turism):**
 - P.O.T. maxim: 60,00%;
 - C.U.T. maxim: 3,60.
- **UTR C - Zona comercială:**
 - P.O.T. maxim: 50,00%;
 - C.U.T. maxim: 1,00.
- **UTR L - Zona locuințe colective:**
 - P.O.T. maxim: 40,00%;
 - C.U.T. maxim: 2,50.
- **UTR Ve - Zona verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat:**
 - P.O.T. maxim: 5,00%;
 - C.U.T. maxim: 0,10.
- **UTR Vp - Zona verde cu rol de protecție față de infrastructura majoră:**
 - P.O.T. maxim: 0,00%;
 - C.U.T. maxim: 0,00.

Regimul de înălțime maxim propus:

- **Pentru UTR M - Zona mixtă (comerț, locuire, turism):**
 - S+D+P+14E+Th, cu înălțimea maximă de 47,00 metri.
- **Pentru UTR C - Zona comercială:**
 - S+P+1E, cu înălțimea maximă de 15,00 metri.
- **Pentru UTR L - Zona locuințe colective:**
 - (S)D+P+3E, cu înălțimea maximă de 15,50 metri.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 14335/29.07.2024, care prevede înălțimea maximă a obiectivelor de 47,00 m, respectiv cota absolută maximă de 155,45 m (108,45 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +47,00 m înălțimea maximă a construcției).

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.) - „ZONA SUD CARTIER SUBCETATE”, Municipiul Arad, intravilan, cartier Subcetate, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 301910 – Arad, C.F. nr. 353478 – Arad, C.F. nr. 353476 – Arad, C.F. nr. 301911 – Arad, C.F. nr. 305766 – Arad, C.F. nr. 305765 – Arad, C.F. nr. 306445 – Arad, C.F. nr. 305768 – Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazăr Faur

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
Red./Verif. LF/IB

Cod: PMA-S4-01

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 105569/A5/18.12.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și

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

„ZONA SUD CARTIER SUBCETATE”,

Municipiul Arad, intravilan, cartier Subcetate, pe parcelele identificate prin

C.F. nr. 301910 – Arad, C.F. nr. 353478 – Arad, C.F. nr. 353476 – Arad, C.F. nr. 301911 – Arad, C.F. nr. 305766 – Arad, C.F. nr. 305765 – Arad, C.F. nr. 306445 – Arad, C.F. nr. 305768 – Arad, Proprietari: S.C.

DAMALUC S.R.L., S.C. TEHNODOMUS S.A.

Dezvoltator: S.C. DAMALUC S.R.L.

Proiectant general: S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.

- Proprietari: S.C. DAMALUC S.R.L., S.C. TEHNODOMUS S.A.

- Dezvoltator: S.C. DAMALUC S.R.L.

- Proiectant general: S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. BOTEA Claudiu, pr. nr. 1493/2023.

Încadrarea în localitate

Parcelele propuse spre reglementare sunt situate în intravilanul Municipiului Arad, cartier Subcetate, și sunt identificate prin C.F. nr. 301910 – Arad, C.F. nr. 353478 – Arad, C.F. nr. 353476 – Arad, C.F. nr. 301911 – Arad, C.F. nr. 305766 – Arad, C.F. nr. 305765 – Arad, C.F. nr. 306445 – Arad, C.F. nr. 305768 – Arad.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse spre refuncționalizare, au categoria de folosință curți construcții în intravilan, măsoară o suprafață totală de 243.551,00 mp, și sunt identificate prin:

-C.F. nr. 301910 – Arad, în suprafață de 7.140,00 mp, drept de proprietate S.C. TEHNODOMUS S.A., cu drept de ipotecă B.R.D. GROUPE SOCIETE GENERALE S.A. SUCURSALA ARAD;

-C.F. nr. 353478 – Arad, în suprafață de 65.551,00 mp, drept de proprietate S.C. DAMALUC S.R.L.;

-C.F. nr. 353476 – Arad, în suprafață de 29.619,00 mp, drept de proprietate S.C. DAMALUC S.R.L.;

-C.F. nr. 301911 – Arad, în suprafață de 13.017,00 mp, drept de proprietate S.C. TEHNODOMUS S.A., cu drept de ipotecă B.R.D. GROUPE SOCIETE GENERALE S.A. SUCURSALA ARAD;

-C.F. nr. 305766 – Arad, în suprafață de 18.179,00 mp, drept de proprietate S.C. DAMALUC S.R.L., cu drept de ipotecă LIBRA INTERNET BANK S.A. BUCUREȘTI - SUCURSALA ARAD;

-C.F. nr. 305765 – Arad, în suprafață de 6.469,00 mp, S.C. DAMALUC S.R.L., cu drept de ipotecă CEC BANK S.A. SUCURSALA ARAD, STATUL ROMÂN REPREZENTAT DE MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE;

-C.F. nr. 306445 – Arad, în suprafață de 84.895,00 mp, drept de proprietate S.C. DAMALUC S.R.L., cu drept de ipotecă LIBRA INTERNET BANK S.A. BUCUREȘTI - SUCURSALA ARAD;

-C.F. nr. 305768 – Arad, în suprafață de 18.681,00 mp, drept de proprietate S.C. DAMALUC S.R.L.

Situația existentă

Conform PUG al Municipiului Arad aprobat, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad 588/2023, parcelele sunt situate în U.T.R. nr. 64 și nr. 65 cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ și RLU.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent „Zona Sud Cartier Subcetate”, Municipiul Arad, intravilan, cartier Subcetate, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 301910 – Arad, C.F. nr. 353478 – Arad, C.F. nr. 353476 – Arad, C.F. nr. 301911 – Arad, C.F. nr. 305766 – Arad, C.F. nr. 305765 – Arad, C.F. nr. 306445 – Arad, C.F. nr. 305768 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale, comerț, servicii, și spațiu verde public, măsurând o suprafață totală de 243.551,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** terenuri proprietăți private, strada Diogene, terenuri domeniul public al Municipiului Arad;
- **la vest:** teren domeniul public, identificat prin C.F. nr. 366025 - Arad, curți construcții – intravilan;
- **la est:** teren reglementat urbanistic prin documentația P.U.Z. și R.L.U. – “Zonă rezidențială și funcțiuni complementare, dotări și servicii”, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 266 din 17.05.2024, respectiv strada Pompei;
- **la sud:** teren domeniul public, identificat prin C.F. nr. 366025 - Arad, curți construcții – intravilan, respectiv teren reglementat urbanistic prin documentația P.U.Z. și R.L.U. – “Construire bază sportivă tip 1, sală de sport, creșe, unități de învățământ și servicii”, aprobată prin H.C.L.M. Arad nr. 91 din 14.02.2024.

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 rezidențiale, comerț, servicii și spațiu verde public.

- **Funcțiune dominantă:**
 - Locuire colectivă, comerț, servicii.

Zona reglementată prezintă următoarele subzone:

- **UTR L – Zonă locuire colectivă**
- **UTR C – Zonă comerț**
- **UTR M – Zonă funcțiune mixtă: comerț, locuire, turism**
- **UTR Ve – Zonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat**
- **UTR Vp – Zonă verde cu rol de protecție față de infrastructura majoră**

Utilizări admise:

- **UTR M - Zona mixtă (comerț, locuire, turism):**
 - Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc.
- **UTR C - Zona comercială:**
 - Comerț de tip supermarket, hypermarket etc, cu produse alimentare și nealimentare, generalist sau specializat pe diverse profile, servicii conexe, organizate în clădiri de tip "big box" cu ADC mai mare de 1000 mp
 - Comerț și servicii organizate în sistem "mall"
 - Reprezentante comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea "en detail" a bunurilor de folosință îndelungată și furnizarea serviciilor aferente (întreținere, revizie, service, garanții etc).
- **UTR L - Zona locuinte colective:**
 - Locuințe colective

- **UTR Vp - Zona verde:**
 - Rețele magistrale, căi de comunicație, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură
 - Se poate organiza un sistem de alei, platforme și piste pentru biciclete. Este admisă introducerea iluminatului public.
- **UTR Ve - Zona verde:**
 - Plantații înalte, medii și joase
 - Sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
 - Mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
 - Edicule, componente ale amenajării peisagere
 - Construcții pentru activități culturale și alimentație publică
 - Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.
- **Utilizări admise cu condiționări:**
 - **UTR Vp - Zona verde:**
 - Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.
 - Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
 - **UTR Ve - Zona verde:**
 - Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
 - Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.
 - Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.
- **Utilizări interzise:**
 - **UTR M - Zona mixtă (comerț, locuire, turism):**
 - Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
 - Depozitare en gros.
 - Depozitare de materiale re folosibile.
 - Comerț en gros.
 - Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
 - Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
 - Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
 - Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
 - Locuire de tip individual.
 - Construcții provizorii de orice natură.
 - Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
 - Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
 - **UTR C - Zona comercială:**
 - Orice utilizări, altele decât cele admise la secțiunea “Utilizări admise” - “UTR C - Zona comerciala”.

- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- **UTR L - Zona locuințe colective:**
 - Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
 - Depozitare en gros.
 - Depozitare de materiale refolosibile.
 - Comerț en gros.
 - Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
 - Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
 - Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
 - Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
 - Locuire de tip individual.
 - Construcții provizorii de orice natură.
 - Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
 - Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- **UTR Vp - Zona verde:**
 - Orice utilizări, altele decât cele admise la secțiunea “Utilizări admise” - “UTR Vp - Zona verde”.
 - Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- **UTR Ve - Zona verde:**
 - Orice utilizări, altele decât cele admise la secțiunea “Utilizări admise” - “UTR Ve - Zona verde”.
 - Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- **UTR M - Zona mixtă (comerț, locuire, turism):**
 - P.O.T. maxim: 60,00%;
 - C.U.T. maxim: 3,60.
- **UTR C - Zona comercială:**
 - P.O.T. maxim: 50,00%;
 - C.U.T. maxim: 1,00.
- **UTR L - Zona locuințe colective:**
 - P.O.T. maxim: 40,00%;
 - C.U.T. maxim: 2,50.
- **UTR Ve - Zona verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat:**
 - P.O.T. maxim: 5,00%;
 - C.U.T. maxim: 0,10.
- **UTR Vp - Zona verde cu rol de protecție față de infrastructura majoră:**
 - P.O.T. maxim: 0,00%;
 - C.U.T. maxim: 0,00.

Regimul de înălțime maxim propus:

- **Pentru UTR M - Zona mixtă (comerț, locuire, turism):**
 - S+D+P+14E+Th, cu înălțimea maximă de 47,00 metri.
- **Pentru UTR C - Zona comercială:**

- S+P+1E, cu înălțimea maximă de 15,00 metri.
- **Pentru UTR L - Zona locuințe colective:**
- S(D)+P+3E, cu înălțimea maximă de 15,50 metri.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 14335/29.07.2024, care prevede înălțimea maximă a obiectivelor de 47,00 m, respectiv cota absolută maximă de 155,45 m (108,45 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +47,00 m înălțimea maximă a construcției).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Imobilele propuse se vor retrage din aliniament, limitele laterale și cele posterioare conform planului de reglementări urbanistice propus prin documentație, astfel:

Parcela 1:

- limita de proprietate nordică: 3 m
- limita de proprietate sudică: 3 m
- limita de proprietate estică: 20 m
- limita de proprietate vestică: 2,7m

Parcela 2:

- limita de proprietate nordică: 3 m
- limita de proprietate sudică: 3 m
- limita de proprietate vestică: 5 m
- limita de proprietate estică: 20 m

Parcela 3:

- limita de proprietate nordică: 3 m
- limita de proprietate sudică: 3 m
- limita de proprietate estică: 20 m
- limita de proprietate vestică: 5 m
- limita de proprietate vestică: 5,15 m

Parcela 4:

- limita de proprietate nordică: 3 m
- limita de proprietate sudică: 3 m
- limita de proprietate estică: 20 m
- limita de proprietate vestică: 5 m
- limita de proprietate vestică: 5,15 m

Parcela 5:

- limita de proprietate nordică: 3 m
- limita de proprietate sudică: 3 m
- limita de proprietate estică: 7,60 m
- limita de proprietate vestică: 3,60 m

Parcela 6:

- limita de proprietate nordică: 19m
- limita de proprietate sudică: 6 m
- limita de proprietate estică: 11,50 m
- limita de proprietate vestică: 3,5 m

Parcela 7:

- limita de proprietate nordică: 8,95 m
- limita de proprietate sudică: 6 m
- limita de proprietate estică: 22 m
- limita de proprietate vestică: 10 m

Parcela 10:

- limita de proprietate nordică: 40 m

- limita de proprietate sudică: 6 m
- limita de proprietate estică: 18,05 m
- limita de proprietate vestică: 5 m

Parcela 11:

- limita de proprietate nordică: 8 m
- limita de proprietate sudică: 2 m
- limita de proprietate estică: 6,60 m
- limita de proprietate vestică: 3,80 m

Parcela 12:

- limita de proprietate nordică: 5 m
- limita de proprietate sudică: 5 m
- limita de proprietate estică: 5 m
- limita de proprietate vestică: 13,60 m

Parcela 13:

- limita de proprietate nordică: 5 m
- limita de proprietate sudică: 11,90 m
- limita de proprietate estică: 13,60 m
- limita de proprietate vestică: 5 m

Parcela 14:

- limita de proprietate nordică: 35 m
- limita de proprietate sudică: 6,85 m
- limita de proprietate estică: 5 m
- limita de proprietate vestică: 5 m

Parcela 15:

- limita de proprietate nordică: 5 m
- limita de proprietate sudică: 5 m
- limita de proprietate estică: 11 m
- limita de proprietate vestică: 3 m

Parcela 16:

- limita de proprietate nordică: 14,15 m
- limita de proprietate sudică: 4 m
- limita de proprietate estică: 5 m
- limita de proprietate vestică: 8,55 m

Parcela 17:

- limita de proprietate nordică: 14,15 m
- limita de proprietate sudică: 14,10 m
- limita de proprietate estică: 5 m
- limita de proprietate vestică: 8,55 m

Parcela 18:

- limita de proprietate nordică: 4 m
- limita de proprietate sudică: 14,10 m
- limita de proprietate estică: 5 m
- limita de proprietate vestică: 8,55 m

Parcela 19:

- limita de proprietate nordică: 5 m
- limita de proprietate sudică: 12 m
- limita de proprietate estică: 5 m
- limita de proprietate vestică: min 1,8 m colț

Parcela 20:

- limita de proprietate nordică: 5 m
- limita de proprietate sudică: 5 m
- limita de proprietate estică: 15 m
- limita de proprietate vestică: 5 m

Parcela 21:

- limita de proprietate nordică: 5 m
- limita de proprietate sudică: 5 m
- limita de proprietate estică: 5 m
- limita de proprietate vestică: 4,36 m

Parcela 22:

- limita de proprietate nordică: 0,4 m
- limita de proprietate sudică: 5 m
- limita de proprietate estică: 18,70 m
- limita de proprietate vestică: 11,50 m

Parcela 23:

- limita de proprietate nordică: 0,3 m
- limita de proprietate sudică: 5 m
- limita de proprietate estică: 13,05 m
- limita de proprietate vestică: 14,80 m

Parcela 24:

- limita de proprietate nordică: 0,2 m
- limita de proprietate sudică: 5 m
- limita de proprietate estică: 9,70 m
- limita de proprietate vestică: 18,45 m

Parcela 25:

- limita de proprietate nordică: 11,85 m
- limita de proprietate sudică: 5 m
- limita de proprietate estică: 6 m
- limita de proprietate vestică: 10,40 m

Parcela 26:

- limita de proprietate nordică: 3,30 m
- limita de proprietate sudică: 19,50 m
- limita de proprietate estică: 13,45m
- limita de proprietate vestică: 4 m

Parcela 28:

- limita de proprietate nordică: 3,45 m
- limita de proprietate sudică: 12,55 m
- limita de proprietate estică: 34 m
- limita de proprietate vestică: 6,80 m

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 din fiecare UTR după cum urmează:

- **UTR M - Zona mixtă (comerț, locuire, turism):**
 - Minim 30%
- **UTR C - Zona comercială:**
 - Minim 15%

- **UTR L - Zona locuințe colective:**
 - Minim 25%
- **UTR Ve - Zona verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat:**
 - Minim 80%
- **UTR Vp - Zona verde cu rol de protecție față de infrastructura majoră:**
 - Minim 80%

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 și conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad Nr. 187 din 28 martie 2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Se aproximează un număr total de 6.370 de locuri de parcare, în cadrul ansamblului, aferente funcțiunilor de locuire, comerț și turism.

Circulații și accesuri:

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul pe teren se va face atât din strada Pompei, aflată la est, cât și din strada Diogene, aflată la nord, dar și din strada care va fi realizată la sud, prin documentația de urbanism P.U.Z. și R.L.U – “Construire bază sportivă tip 1, sală de sport, creșe, unități de învățământ și servicii”, aprobată prin HCLM Arad nr. 91 din 14.02.2024.

Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată.

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

Parcelarea:

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren, în vederea realizării de noi construcții. Se permit lucrări de parcelare și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Parcelarea este rezultat al planului general de amplasare a clădirilor (plan mobilare) și corespunde de regulă cvartalului aferent. Ele au forma regulată, dreptunghică sau trapezoidală cu suprafețe variabile cuprinse în lista de mai jos.

Denumire parcelă/Suprafață:

Parcela 1:	5.214 mp
Parcela 2:	5.438 mp
Parcela 3:	5.438 mp
Parcela 4:	5.459 mp
Parcela 5:	8.418 mp
Parcela 6:	10.824 mp
Parcela 7:	10.695 mp

Parcela 8:	49.490 mp
Parcela 9:	1.442 mp
Parcela 10:	7.505 mp
Parcela 11:	4.268 mp
Parcela 12:	7.674 mp
Parcela 13:	10.491 mp
Parcela 14:	9.366 mp
Parcela 15:	9.408 mp
Parcela 16:	2.202 mp
Parcela 17:	2.844 mp
Parcela 18:	2.199 mp
Parcela 19:	10.119 mp
Parcela 20:	10.086 mp
Parcela 21:	9.131 mp
Parcela 22:	8.136 mp
Parcela 23:	7.999 mp
Parcela 24:	8.002 mp
Parcela 25:	8.174 mp
Parcela 26:	5.413 mp
Parcela 27:	3.376 mp
Parcela 28:	13.017 mp
Parcela 29:	1.723 mp
TOTAL:	243.551 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 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 branșamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22 lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată cu modificările și completările ulterioare.

Proprietarii/dezvoltatorii zonei rezidențiale, comerț, servicii și spațiu verde public predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona rezidențială, comerț, servicii și spațiu verde public, 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 rezidențiale, comerț, servicii și spațiu verde public, 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. 586 din 13.04.2023, 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.	19317654/21.05.2024	13.04.2025
2.	Compania de Apă Arad S.A.	3805/04.03.2024	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214533220/07.02.2024	08.02.2025
4.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	12677/22.07.2024	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1922922/19.06.2024	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1922923/19.06.2024	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161170/12.04.2024	12.04.2025
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 1619; 1620; 1621/2023	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	14335/29.07.2024	29.07.2025
10.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	34139/Z1/24.04.2024	-
11.	Comisia de Sistemizare a Circulației	34137/Z1/24.04.2024	-
12.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	179/10.04.2024	-
13.	Transgaz	58944/1594/12.07.2024	12.07.2025
14.	Orange România Communications S.A.	AFO822922/10801/9971/01.08.2024	22.07.2025
15.	Direcția Patrimoniu – Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Public	43442/M2/18.06.2024	-
16.	Direcția Patrimoniu – Serviciul Evidență și Administrare Domeniu Public	87562/M2/14.11.2024	-
17.	Serviciul de Telecomunicații Speciale	18363/14.06.2024	13.04.2025
18.	S.C. CET HIDROCARBURI S.A.	737/26.02.2024	26.02.2025
19.	CEC Bank	AR/B/4970/10.05.2024	-
20.	Fondul Național de Garantare a Creditelor pentru IMM	2067/17.05.2024	-
21.	BRD Groupe Societe Generale	2487/17.06.2024	-
22.	SC Tehnodomus SRL	1922/18.04.2024	-
23.	LIBRA INTERNET BANK S.A.	386/28.10.2024	28.04.2025

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 12.09.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 62/18.12.2024 favorabil.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că documentația de urbanism întrunește condițiile necesare pentru a fi promovată spre analizare, dezbateră și decizie și poate fi aprobată în ședința Consiliului Local.

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		16.12.2024

VIZA JURIDICĂ
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către S.C. DAMALUC S.R.L., cu sediul în Jud. Arad, Mun. Arad, Str. PETRU RAREŞ, Nr. 28, înregistrată cu nr. 75648 din 04.09.2024, cât şi a completărilor solicitate depuse cu adresele nr. 80254/23.09.2024 şi nr. 99567/28.11.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 62 din 18.12.2024

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„ZONA SUD CARTIER SUBCETATE”,

Municipiul Arad, intravilan, cartier Subcetate, pe parcelele identificate prin
C.F. nr. 301910 – Arad, C.F. nr. 353478 – Arad, C.F. nr. 353476 – Arad, C.F. nr. 301911 – Arad, C.F. nr.
305766 – Arad, C.F. nr. 305765 – Arad, C.F. nr. 306445 – Arad, C.F. nr. 305768 – Arad, Proprietari: S.C.
DAMALUC S.R.L., S.C. TEHNODOMUS S.A.
Dezvoltator: S.C. DAMALUC S.R.L.
Proiectant general: S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.

Proprietari: S.C. DAMALUC S.R.L., S.C. TEHNODOMUS S.A.

Dezvoltator: S.C. DAMALUC S.R.L.;

Proiectant: S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. ARHIMAR SERV S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR,
arh. BOTEA Claudiu, pr. nr. 1493/2023.

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** terenuri proprietăţi private, strada Diogene, terenuri domeniul public al Municipiului Arad;
- **la vest:** teren domeniul public, identificat prin C.F. nr. 366025 - Arad, curţi construcţii – intravilan;
- **la est:** teren reglementat urbanistic prin documentaţia P.U.Z. şi R.L.U. – “Zonă rezidenţială şi funcţiuni complementare, dotări şi servicii”, aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 266 din 17.05.2024, respectiv strada Pompei;
- **la sud:** teren domeniul public, identificat prin C.F. nr. 366025 - Arad, curţi construcţii – intravilan, respectiv teren reglementat urbanistic prin documentaţia P.U.Z. şi R.L.U. – “Construire bază sportivă tip 1, sală de sport, creşe, unităţi de învăţământ şi servicii”, aprobată prin H.C.L.M. Arad nr. 91 din 14.02.2024.

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

Funcţiuni 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 rezidențiale, comerț, servicii și spațiu verde public.

- **Funcțiune dominantă:**
 - Locuire colectivă, comerț, servicii.
 -

Zona reglementată prezintă următoarele subzone:

- **UTR L – Zonă locuire colectivă**
- **UTR C – Zonă comerț**
- **UTR M – Zonă funcțiune mixtă: comerț, locuire, turism**
- **UTR Ve – Zonă verde – scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat**
- **UTR Vp – Zonă verde cu rol de protecție față de infrastructura majoră**

- **Utilizări admise:**

- **UTR M - Zona mixtă (comerț, locuire, turism):**
 - Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc.
- **UTR C - Zona comercială:**
 - Comerț de tip supermarket, hypermarket etc, cu produse alimentare și nealimentare, generalist sau specializat pe diverse profile, servicii conexe, organizate în clădiri de tip "big box" cu ADC mai mare de 1000 mp
 - Comerț și servicii organizate în sistem "mall"
 - Reprezentanțe comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea "en detail" a bunurilor de folosință îndelungată și furnizarea serviciilor aferente (întreținere, revizie, service, garanții etc).
- **UTR L - Zona locuințe colective:**
 - Locuințe colective
- **UTR Vp - Zona verde:**
 - Rețele magistrale, căi de comunicație, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură
 - Se poate organiza un sistem de alei, platforme și piste pentru biciclete. Este admisă introducerea iluminatului public.
- **UTR Ve - Zona verde:**
 - Plantații înalte, medii și joase
 - Sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo
 - Mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile
 - Edicule, componente ale amenajării peisagere
 - Construcții pentru activități culturale și alimentație publică
 - Grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.

- **Utilizări admise cu condiționări:**

- **UTR Vp - Zona verde:**
 - Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.
 - Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.

- **UTR Ve - Zona verde:**
 - Acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
 - Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.
 - Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.
- **Utilizări interzise:**
 - **UTR M - Zona mixtă (comerț, locuire, turism):**
 - Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
 - Depozitare en gros.
 - Depozitare de materiale re folosibile.
 - Comerț en gros.
 - Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
 - Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
 - Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
 - Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
 - Locuire de tip individual.
 - Construcții provizorii de orice natură.
 - Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
 - Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
 - **UTR C - Zona comercială:**
 - Orice utilizări, altele decât cele admise la secțiunea “Utilizări admise” - “UTR C - Zona comercială”.
 - Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
 - **UTR L - Zona locuințe colective:**
 - Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
 - Depozitare en gros.
 - Depozitare de materiale re folosibile.
 - Comerț en gros.
 - Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
 - Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
 - Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.
 - Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
 - Locuire de tip individual.
 - Construcții provizorii de orice natură.
 - Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
 - Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
 - **UTR Vp - Zona verde:**
 - Orice utilizări, altele decât cele admise la secțiunea “Utilizări admise” - “UTR Vp - Zona verde”.

- Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- **UTR Ve - Zona verde:**
 - Orice utilizări, altele decât cele admise la secțiunea “Utilizări admise” - “UTR Ve - Zona verde”.
 - Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- **UTR M - Zona mixtă (comerț, locuire, turism):**
 - P.O.T. maxim: 60,00%;
 - C.U.T. maxim: 3,60.
- **UTR C - Zona comercială:**
 - P.O.T. maxim: 50,00%;
 - C.U.T. maxim: 1,00.
- **UTR L - Zona locuințe colective:**
 - P.O.T. maxim: 40,00%;
 - C.U.T. maxim: 2,50.
- **UTR Ve - Zona verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat:**
 - P.O.T. maxim: 5,00%;
 - C.U.T. maxim: 0,10.
- **UTR Vp - Zona verde cu rol de protecție față de infrastructura majoră:**
 - P.O.T. maxim: 0,00%;
 - C.U.T. maxim: 0,00.

Regimul de înălțime maxim propus:

- **Pentru UTR M - Zona mixtă (comerț, locuire, turism):**
 - S+D+P+14E+Th, cu înălțimea maximă de 47,00 metri.
- **Pentru UTR C - Zona comercială:**
 - S+P+1E, cu înălțimea maximă de 15,00 metri.
- **Pentru UTR L - Zona locuințe colective:**
 - (S)D+P+3E, cu înălțimea maximă de 15,50 metri.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 14335/29.07.2024, care prevede înălțimea maximă a obiectivelor de 47,00 m, respectiv cota absolută maximă de 155,45 m (108,45 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +47,00 m înălțimea maximă a construcției).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Imobilele propuse se vor retrage din aliniament, limitele laterale și cele posterioare conform planului de reglementări urbanistice propus prin documentație, astfel:

Parcela 1:

- limita de proprietate nordică: 3 m
- limita de proprietate sudică: 3 m
- limita de proprietate estică: 20 m
- limita de proprietate vestică: 2,7m

Parcela 2:

- limita de proprietate nordică: 3 m
- limita de proprietate sudică: 3 m
- limita de proprietate vestică: 5 m
- limita de proprietate estică: 20 m

Parcela 3:

- limita de proprietate nordică: 3 m
- limita de proprietate sudică: 3 m
- limita de proprietate estică: 20 m
- limita de proprietate vestică: 5 m
- limita de proprietate vestică: 5,15 m

Parcela 4:

- limita de proprietate nordică: 3 m
- limita de proprietate sudică: 3 m
- limita de proprietate estică: 20 m
- limita de proprietate vestică: 5 m
- limita de proprietate vestică: 5,15 m

Parcela 5:

- limita de proprietate nordică: 3 m
- limita de proprietate sudică: 3 m
- limita de proprietate estică: 7,60 m
- limita de proprietate vestică: 3,60 m

Parcela 6:

- limita de proprietate nordică: 19m
- limita de proprietate sudică: 6 m
- limita de proprietate estică: 11,50 m
- limita de proprietate vestică: 3,5 m

Parcela 7:

- limita de proprietate nordică: 8,95 m
- limita de proprietate sudică: 6 m
- limita de proprietate estică: 22 m
- limita de proprietate vestică: 10 m

Parcela 10:

- limita de proprietate nordică: 40 m
- limita de proprietate sudică: 6 m
- limita de proprietate estică: 18.05 m
- limita de proprietate vestică: 5 m

Parcela 11:

- limita de proprietate nordică: 8 m
- limita de proprietate sudică: 2 m
- limita de proprietate estică: 6,60 m
- limita de proprietate vestică: 3,80 m

Parcela 12:

- limita de proprietate nordică: 5 m
- limita de proprietate sudică: 5 m
- limita de proprietate estică: 5 m
- limita de proprietate vestică: 13,60 m

Parcela 13:

- limita de proprietate nordică: 5 m
- limita de proprietate sudică: 11,90 m
- limita de proprietate estică: 13,60 m
- limita de proprietate vestică: 5 m

Parcela 14:

- limita de proprietate nordică: 35 m
- limita de proprietate sudică: 6,85 m

-limita de proprietate estică: 5 m

-limita de proprietate vestică: 5 m

Parcela 15:

-limita de proprietate nordică: 5 m

-limita de proprietate sudică: 5 m

-limita de proprietate estică: 11 m

-limita de proprietate vestică: 3 m

Parcela 16:

-limita de proprietate nordică: 14,15 m

-limita de proprietate sudică: 4 m

-limita de proprietate estică: 5 m

-limita de proprietate vestică: 8,55 m

Parcela 17:

-limita de proprietate nordică: 14,15 m

-limita de proprietate sudică: 14,10 m

-limita de proprietate estică: 5 m

-limita de proprietate vestică: 8,55 m

Parcela 18:

-limita de proprietate nordică: 4 m

-limita de proprietate sudică: 14,10 m

-limita de proprietate estică: 5 m

-limita de proprietate vestică: 8,55 m

Parcela 19:

-limita de proprietate nordică: 5 m

-limita de proprietate sudică: 12 m

-limita de proprietate estică: 5 m

-limita de proprietate vestică: min 1,8 m colț

Parcela 20:

-limita de proprietate nordică: 5 m

-limita de proprietate sudică: 5 m

-limita de proprietate estică: 15 m

-limita de proprietate vestică: 5 m

Parcela 21:

-limita de proprietate nordică: 5 m

-limita de proprietate sudică: 5 m

-limita de proprietate estică: 5 m

-limita de proprietate vestică: 4,36 m

Parcela 22:

-limita de proprietate nordică: 0,4 m

-limita de proprietate sudică: 5 m

-limita de proprietate estică: 18,70 m

-limita de proprietate vestică: 11,50 m

Parcela 23:

-limita de proprietate nordică: 0,3 m

-limita de proprietate sudică: 5 m

-limita de proprietate estică: 13,05 m

-limita de proprietate vestică: 14,80 m

Parcela 24:

-limita de proprietate nordică: 0,2 m

-limita de proprietate sudică: 5 m

-limita de proprietate estică: 9,70 m

-limita de proprietate vestică: 18,45 m

Parcela 25:

-limita de proprietate nordică: 11,85 m

-limita de proprietate sudică: 5 m

-limita de proprietate estică: 6 m

-limita de proprietate vestică: 10,40 m

Parcela 26:

-limita de proprietate nordică: 3,30 m

-limita de proprietate sudică: 19,50 m

-limita de proprietate estică: 13,45m

-limita de proprietate vestică: 4 m

Parcela 28:

-limita de proprietate nordică: 3,45 m

-limita de proprietate sudică: 12,55 m

-limita de proprietate estică: 34 m

-limita de proprietate vestică: 6,80 m

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 din fiecare UTR după cum urmează:

- **UTR M - Zona mixtă (comerț, locuire, turism):**
 - Minim 30%
- **UTR C - Zona comercială:**
 - Minim 15%
- **UTR L - Zona locuințe colective:**
 - Minim 25%
- **UTR Ve - Zona verde - scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat:**
 - Minim 80%
- **UTR Vp - Zona verde cu rol de protecție față de infrastructura majoră:**
 - Minim 80%

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 și conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad Nr. 187 din 28 martie 2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Se aproximează un număr total de 6.370 de locuri de parcare, în cadrul ansamblului, aferente funcțiunilor de locuire, comerț și turism.

Circulații și accesuri:

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

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul pe teren se va face atât din strada Pompei, aflată la est, cât și din strada Diogene, aflată la nord, dar și din strada care va fi realizată la sud, prin documentația de urbanism P.U.Z. și R.L.U – “Construire bază sportivă tip 1, sală de sport, creșe, unități de învățământ și servicii”, aprobată prin HCLM Arad nr. 91 din 14.02.2024.

Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată.

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

Parcelarea:

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren, în vederea realizării de noi construcții. Se permit lucrări de parcelare și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Parcelarea este rezultat al planului general de amplasare a clădirilor (plan mobilare) și corespunde de regulă cvartalului aferent. Ele au forma regulată, dreptunghică sau trapezoidală cu suprafețe variabile cuprinse în lista de mai jos.

Denumire parcelă/Suprafață:

Parcela 1:	5.214 mp
Parcela 2:	5.438 mp
Parcela 3:	5.438 mp
Parcela 4:	5.459 mp
Parcela 5:	8.418 mp
Parcela 6:	10.824 mp
Parcela 7:	10.695 mp
Parcela 8:	49.490 mp
Parcela 9:	1.442 mp
Parcela 10:	7.505 mp
Parcela 11:	4.268 mp
Parcela 12:	7.674 mp
Parcela 13:	10.491 mp
Parcela 14:	9.366 mp
Parcela 15:	9.408 mp
Parcela 16:	2.202 mp
Parcela 17:	2.844 mp
Parcela 18:	2.199 mp
Parcela 19:	10.119 mp
Parcela 20:	10.086 mp
Parcela 21:	9.131 mp
Parcela 22:	8.136 mp
Parcela 23:	7.999 mp
Parcela 24:	8.002 mp
Parcela 25:	8.174 mp
Parcela 26:	5.413 mp
Parcela 27:	3.376 mp
Parcela 28:	13.017 mp
Parcela 29:	1.723 mp
TOTAL:	243.551 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 emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

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

Proprietarii/dezvoltatorii zonei rezidențiale, comerț, servicii și spațiu verde public predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona rezidențială, comerț, servicii și spațiu verde public, 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 rezidențiale, comerț, servicii și spațiu verde public, 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 12.09.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este 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) și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

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. 586 din 13.04.2024, emis de Primarul Municipiului Arad.

**Arhitect Șef,
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu**

Şef serviciu,
arh. Ioana Bărbătei

Consilier,
ing. Laurenţiu Florescu

PMA-A5-14

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
NR. 100746 /A5/18.12.2024

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 – Zona Sud Cartier Subcetate

Proprietari: **SC DAMALUC SRL și SC TEHNODOMUS SRL**

Dezvoltator: **SC DAMALUC SRL**

Amplasament – Intravilan municipiul Arad, C.F. 353478, C.F. 301991, C.F. 301910, C.F. 353476, C.F. 305768, C.F. 305766, C.F. 305765, C.F. 306445 Arad

Proiectant general – SC ARHIMAR SERV SRL, arh. RUR Claudiu Botea, proiect nr. 1493/2023

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. 75632/19.09.2023, 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 **20.09.2023**;

- anunțul de intenție a fost afișat în data de **20.09.2023** pe panou amplasat pe parcela studiată;

- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **20.09.2023-29.09.2023** 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.

Prin adresa înregistrată cu nr. 81714/09.10.2023 societatea TROBLOCURI CONSTRUCT SRL, ne comunică următoarele:

” Având în vedere faptul ca:

- Am constatat intenția de realizare a unui PUZ în vecinătatea terenului a cărui proprietari suntem;

.....

Beneficiarul PUZ-ului a utilizat ca și cale de acces la proiectul propus terenul al cărui proprietar exclusiv suntem, fără a avea acordul nostru, formulăm prezentul punct de vedere prin care vă aducem la

cunostintă faptul că nu suntem de acord cu PUZ-ul propus de beneficiar, în condițiile în care acesta încalcă dreptul nostru de proprietate.

Solicităm să comunicați punctul nostru de vedere obiecțiunea noastră, beneficiarului, în vederea ajustării situației.

În drept:

a) Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

b) Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

c) Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

d) Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

e) Legea nr. 121/2012 privind evaluarea și gestionarea zgomotului ambiant;

f) Ordonanța Guvernului nr. 47/2000 privind stabilirea unor măsuri de protecție a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial, cu modificările și completările ulterioare;

g) Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

h) Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare;

i) Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare;

j) Ordonanța Guvernului nr. 2/2001 privind regimul juridic al contravențiilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 180/2002, cu modificările și completările ulterioare;

k) Ordonanța Guvernului nr. 63/2001 privind înființarea Inspectoratului de Stat în Construcții - I.S.C., aprobat cu modificări prin Legea nr. 707/2001, cu modificările și completările ulterioare;

l) Hotărârea Guvernului nr. 1516/2008 privind aprobarea Regulamentului-cadru de urbanism pentru Rezervația Biosferei Delta Dunării;

m) Hotărârea Guvernului nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigentele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale;

n) Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare;

o) Hotărârea Guvernului nr. 525/2013 pentru aprobarea atribuțiilor generale și specifice, a structurii organizatorice și a numărului maxim de posturi, precum și a normării parcului auto și a consumului de carburanți ale Inspectoratului de Stat în Construcții - I.S.C., cu modificările și completările ulterioare;

p) Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și administrației publice nr. 233/2016, cu modificările și completările ulterioare;

r) Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 13/1992 pentru aprobarea reglementării tehnice Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic general, indicativ GP 038/99;

s) Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 176/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal - Indicativ GM-010-2000;

t) Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 31/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu, Indicativ: G M 009 - 2000;

u) Ordin comun al ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului, al șefului Departamentului pentru Administrație Publică Locală și al ministrului apelor, pădurilor și protecției mediului nr. 62/288/1955/1998 privind delimitarea zonelor expuse riscurilor naturale;

v) Ordinul ministrului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 562/2003 pentru aprobarea Metodologiei de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ);

w) Ordinul ministrului lucrărilor publice și amenajării teritoriului nr. 21/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism - Indicativ GM-007-2000;

x) Ordinul 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 ulterioare;

y) Hotărârea Consiliului Superior al Registrului Urbanistilor din România nr. 101/2010 pentru aprobarea Regulamentului privind dobândirea dreptului de semnătură pentru documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului referitor la organizarea și funcționarea Registrului Urbanistilor din România;

z) Regulamentul de organizare și funcționare al Inspectoratului de Stat în Construcții - I.S.C., aprobat prin Ordinul ministrului dezvoltării regionale și administrativ publice nr. 2644/2016, cu modificările și completările ulterioare;

aa) reglementări tehnice - regulamente, proceduri, specificații, normative, instrucțiuni, ghiduri, metodologii, manuale și altele.”

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 18.10.2023 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.85753/23.10.2023 inițiatorul documentației ne transmite următoarele:

” Subscrisa am aratat în documentația întocmită pentru obținerea avizului de oportunitate pentru elaborare PUZ și RLU zona Sud cartier Subcetate ca, în prezent accesul de la și la terenul nostru se face și prin strada Diogene.

Pentru a elimina orice confuzie/neclaritate cu privire la accese precizăm că am refăcut planul de situație propus în sensul că nu vom solicita și nu vom amenaja niciun acces înspre și spre strada Diogene. Accesele vor fi astfel asigurate către str. Pompei direct din parcela noastră (pe care este figurat Corp C28) fiind prevăzute 2 accese precum și acces înspre și spre cealaltă zonă a cartierului prin căile de acces figurate.

În aceste condiții este fără echivoc faptul că, nu încalcăm dreptul de proprietate al societății TROBLOCURI CONSTRUCT S.R.L., că nu utilizăm ca și acces terenul a cărui proprietar este și că astfel nu este necesar acordul acestei societăți. Au fost anexate 2 exemplare plan mobilare urbanistică și plan reglementari”

Răspunsul a fost transmis contestatarilor prin poștă și prin email la data de 26.10.2023.

Nu au mai fost înregistrate alte sesizări.

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

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 38582/25.04.2024, 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 10.05.2024;

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 10.05.2024 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 10.05.2024-24.05.2024 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 din zona învecinată: CF 347998, CF 315329, CF 319081, CF 347480, CF 352666, str.Diogene nr.54, nr.56, nr.58A, SC PERFORMANCE SPECIAL BUILDING SRL, FUNDATIA CRESTINA R.C.E. SPERANTA COPIILOR, Asociațiile de proprietari ARAD, str. Diogene bl. 1,2,3,4,5 - sc. A si B, GASS & PAOVVER TRADING SRL, SC TROBLOCURI CONSTRUCT SRL PRIN CA VODA PETRU RARES, LIBRA INTERNET BANK SA BUCURESTI - SUCURSALA ARAD, DIRECȚIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoana.

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

Prin adresa înregistrată cu nr.46873/24.05.2024, sunt transmise următoarele:

”Doresc sa atrag atentia pe aceasta cale, ca aprobarea PUZ-ului pt construirea unor noi imobile de locuinte de tip P + 7 in zona Sud a cartierului Subcetate ar afecta grav calitatea vietii locuitorilor din împrejurimile spatiului vizat (noxele degajate in timpul perioadei de constructii, praful, etc ar putea duce la grave probleme de sanatate ale rezidentilor cartierului).

Mai mult decat atat restrangerea spatiilor verzi accentuează puternic riscurile ecologice urbane și are un impact negativ imediat asupra calității vieții și stării de sănătate a populației. De aceea, în ultima vreme, lumea luptă sub diverse forme pentru crearea de noi spații verzi, în special în zonele urbane cele mai aglomerate. Spre deosebire de alte țări europene, România are o situație net deficitară privind suprafața medie a spațiului verde pe locuitor, dacă avem în vedere că norma OMS este de 50 mp/locuitor, iar standardul Uniunii Europene este de 26 mp/locuitor. În aceste condiții, populația multor orașe din țara noastră nu dispune, în prezent, de necesarul minim de spații verzi. Mergand mai departe, fauna care traieste in acest habitat natural ar fi categoric periclitata.

Acest cartier (care de altfel este predominant prevazut construirii caselor, nu a blocurilor de 7 sau mai multe etaje) s-ar supraaglomera in mod inutil avand in vedere ca exista in momentul de fata chiar un bloc nou construit pe sensul giratoriu al carui locuinte sunt inca disponibile pt achizitionare.

Ca sa concluzionez , acest cartier este printre putinele din Arad care inca mai dispune de spatiu verde si ar fi o mare greseala aprobarea unei constructii de tipul prevazut in conditiile in care oferta pe piata imobiliara actuala este foarte variata. Rog luarea la cunostiinta!”

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.50127/04.06.2024, inițiatorul documentației ne transmite următorul răspuns:

” Mobilarea urbanistica propusa respecta regulile de buna practica urbanistica, de ocupare a terenurilor si de amplasare, detaliate de Regulamentul general de urbanism HG 525 27/06/1996. Statutul zonei este intr-o continua evolutie si repartizare functionala, datorata expansiunii zonelor mixte limitrofe arterei de circulatie - str. Cetatii - str. Pompei. Din documentatia intocmita rezulta ca este asigurata suprafata minima de spatii verzi raportat la suprafata totala a incintei.

Toate spatiile neutilizate pentru constructie, terase, circulatii, loc de joaca sau parcaje, vor fi intretinute ca spatii verzi plantate cu vegetatie de inaltime mica si mijlocie, pentru un ambient placut si

in intentia de a pastra calitatile mediului. Cadrul procedural de elaborare și avizare a planurilor de amenajare peisagistică și a proiectelor tehnice pentru realizarea clădirilor și amenajărilor propuse pe teritoriul reglementat este reglementat de Anexa la Hotărârea nr. 572/26.10.2022 a Consiliului Local al Municipiului Arad, Regulament pentru Asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Prin documentatia PUZ si RLU s-a propus în conformitate cu HCL Arad 572/2022 suprafata minima de spatiu verde raportat la suprafata totala a terenului, numarul de arbori plantati raportat la suprafata minima de spatiu verde, suprafata acoperita cu plante perene raportat la suprafata minima de spatiu verde, suprafata minima inierbata precum si arbori plantati in spatiile destinate parcarii raportati la numarul locurilor de parcare.

Va asiguram ca vom respecta toate conditiile prevazute de legislatia in vigoare astfel ca, cu certitudine va fi asigurata calitatea mediului, respectiv calitatea vietii populatiei.”

Răspunsul a fost transmis contestatarei la data de 10.06.2024

Prin adresa înregistrată cu nr.46975/24.05.2024 sunt transmise următoarele:

”Cartierul Subcetate se afla in zona A, fiind cartierul unde metrul pătrat se vinde cel mai scump din orasul Arad. Impozitul platit de noi este pe masura, probabil cel mai scump impozit din Arad.

Cartierul Subcetate este un cartier Rezidential, mai bine zis un cartier de case cu un regim de înălțime al constructiilor de P+2 etaje din cate stiu.

In adresa comunicata de dv, în vecinatatea casei mele se vrea a fi o construcție D+P+4+PH adica UN BLOC DE 5 ETAJE. Cum este posibil ? Unde este intimitatea noastră ca vecini, dar și a cartierului?

Cum se poate da spre aprobare un astfel de proiect ?

Faceti un exercitiu de imaginatie si ganditi-va ca locuiti dv. intr-un cartier zona I, zona rezidențiala fiind considerat poate cel mai scump cartier al orașului, cu un regim de construcții de mica inaltime P+2, locuință într-o casa cu 1 etaj, iar peste drum se construiesc un bloc de 5 etaje. Este normal?

In speranta ca ma intelegeti si veti gandi si aproba un proiect normal, legal dar ținând cont și de aspectul vizual si estetic al locuintelor acestui cartier.”

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.50128 /04.06.2024, inițiatorul documentației ne transmite următorul răspuns:

”..... o Cladirile propuse C27 si C26 sunt amplasate la o distanta de aproximativ 19,5 m fata de cea mai apropiata cladire existenta deci si fata de imobilul doamnei Cintar. Inaltimea maxima a cladirilor este de 19.50 m (la cel mai înalt punct al Etajului tehnic) . Amplasarea propusa respecta regulile de buna practica urbanistica, de ocupare a terenurilor si de amplasare, detaliate de Regulamentul general de urbanism HG 525 27/06/1996.

o In ceea ce priveste insorirea s-a intocmit deja un studiu de insorire potrivit caruia propunerea de mobilare respecta conditiile impuse de Ordinul 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei. Astfel fiind, pentru toate imobilele invecinate este asigurata insorirea conform normelor in vigoare.”

Răspunsul a fost transmis contestatarei la data de 10.06.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr.46988/24.05.2024 sunt transmise următoarele observații:

” Prin care aratăm că urmare a studierii documentatiei afisate pe site-ul Primăriei Municipiului Arad am constatat că una din căile de acces spre zona planificată a fi reglementata, si anume cea spre UTR 31 se face prin terenul proprietate noastraTotodată până în prezent această situatie nu a fost reglementată de beneficiara DAMALUC cu noi, proprietarii parcelei respective.”

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.50122 /04.06.2024, inițiatorul documentației ne transmite următorul răspuns:

”.....Plansa privind accesele in zona reglementata a fost refacuta in sensul ca a fost eliminat accesul prin terenul proprietatea contestatorilor.

Astfel fiind, propunerea PUZ nu aduce atingere terenuluiAcest teren se gaseste in afara zonei reglementate. Solutia propusa nu foloseste acest teren ca si cale de acces. Atasam extras din planul de reglementari refacut”

Răspunsul împreună cu planul de reglementari refacut a fost transmis contestatarilor la data de 10.06.2024.

Prin adresele înregistrate cu nr.46970/24.05.2024, nr.46939/24.05.2024, 46938/24.05.2024, nr.47036/24.05.2024, nr.46958/24.05.2024 și nr.46982/24.05.2024 ne sunt transmise următoarele:

”..... nu sunt de acord cu documentatia de urbanism PUZ si RLU- ZONA SUD, CARTIER SUBCETATE, si imi exprim opozitia fata de acest proiect.

Argumente:

- deoarece zona in care se doreste construirea zonei de locuinta colectiva de 4 etaje +etaj tehnic adica 5 nivele cu inaltime de 21 m si zona functiune mixta - (S)+D+P+14E+Th (etaj tehnic) de 47 m inaltime nu se incadreaza in aceasta zona de case, intreaga suprafata este inconjurata de case si chiar daca vecinatatea de nord: proprietati private si str. Diogene sunt blocuri acestea sunt de 2 etaje, fara mansarda, etaj tehnic sau alte masti pentru ridicarea unui alt nivel de inaltime.

- Din punct de vedere arhitectural e foarte nepotrivit intr-o zona de casa sa se ridice astfel de inaltimei .

- De asemenea, daca se vor ridica aceste blocuri in fata noastra ni se va obtura soarele

- Pe acest teren se afla magistrala de gaz a orasului, caz in care as vrea sa inteleg argumentele celor din Inspectoratul de situatii de urgenta in prevenirea si controlul incendiilor;

- Acest teren a fost inundat in 1932, 1970 s-a facut un studiu care sa verifice daca acest teren poate sa suporte aceste regimuri de inaltime? In acest sens doresc sa inteleg cum si-a dat avizul comisia de mediu si in baza caror argumente se poate construi intr-o zona cu umiditate ridicata blocuri cu regim de inaltime p+3, p+4, P=5,P+7.

- In plus as vrea sa inteleg cum va fi functionalitatea circulatiei rutiere conform cu legea si cum se vor solutiona problemele legate de parcare in zona si de abuteiaj, dat fiind faptul ca strada Diogene e o strada de cartier de case, foarte mica si neavand capacitatea unei strazi mari;

- In legatura cu canalizarea, lumina, gazul si toate facilitatile as dori sa inteleg cum comisiile de specialisti si-au dat aprobarea sa se contruiasca un intreg cartier de blocuri inalte in conditiile in care zona nu are capacitatea de a suporta toata aceasta supraincarcare.

Avand in vedere cele expuse mai sus si faptul ca sunteți in faza 2 de derulare a proiectului, va rog sa nu mai faceți nici un demers, sa stopați orice acțiune pana cand, noi toți, cei care locuim in zona nu suntem chemați la discuții unde sa ne expunem punctul de vedere si sa ni se respecte si noua calitatea vietii in care traim.

Totodata doresc sa fiu informata de toate avizele provizorii sau definitive primite de la urmatoarele departamente, in speranta ca ele au fost date sau urmeaza sa fie date respectand cadrul legal:

- operatorii de servicii publice (gaze, apă, canalizare, energie electrică, salubritate etc.);
- autoritățile de sănătate publică;
- autoritățile de protecție a mediului care emit avizele de mediu necesare precum și rapoartele de amplasament, după caz conform legislației de mediu în vigoare;
- Protecția civilă;
- Inspectoratul de Situații de Urgență în vederea prevenirii și controlul incendiilor;
- operatorii de rețelele de telecomunicații;
- Apele Române;
- Inspectoratul de Stat pentru Construcții.

In concluzie chiar daca ne-am raportat la prevederile legale privind regimul de inaltime din vecinatatea blocului si cele privitoare la regimul de insozire va rog sa țineți seama ca nu sunt de acord cu construcția acestor blocuri. Vom contacta in acest sens specialisti cu care ne vom consulta pentru a avea un punct de vedere avizat. Exista si posibilitatea unui proces colectiv insa pana acolo cred ca cel mai bine ar fi sa fim chemați la discuții.”

Prin adresa înregistrată cu nr.46948/24.05.2024, ne sunt transmise următoarele:

”Vă scriu pentru a-mi exprima opoziția fermă față de planul propus pentru elaborare PUZ și RLU: Zona sud, cartier Subcetate, care prevede majoritatea parcelelor încadrate la UTR M - Zona funcțiune mixta cu POT max = 60.00%, CUT max = 3.60 (Numar proiect 1493 / 2023).

Consider că această propunere nu este adecvată din mai multe motive, pe care le voi detalia în continuare:

1. Impactul asupra comunității și calității vieții: Zona noastră este predominant rezidențială, caracterizată prin case și clădiri cu înălțime redusă (P+2). Construirea unui bloc de 14 etaje în vecinătate (caracteristicile tehnice ale UTR-M) ar modifica radical peisajul urban și ar afecta negativ calitatea vieții locuitorilor actuali. Cartierul Subcetate este renumit pentru atmosfera sa liniștită.

2. Infrastructura insuficientă: Infrastructura locală, inclusiv rețeaua rutieră și facilitățile de utilități, nu este proiectată pentru a susține un număr atât de mare de locuitori suplimentari. Acest lucru ar putea duce la congestionarea traficului atât pe strada Cetății cât și pe strada Pompei. Inevitabil vor apărea probleme cu parcare și presiuni suplimentare asupra rețelelor de apă, electricitate și canalizare.

3. Impactul asupra mediului: Astfel de construcții ar avea un impact semnificativ asupra mediului, inclusiv poluarea fonică și aeriană pe durata construcției, precum și pe termen lung. De asemenea, vor duce la reducerea spațiilor verzi actuale, care sunt esențiale pentru bunăstarea comunității.

4. Probleme de securitate și siguranță: Edificii de asemenea dimensiuni (POT max = 60.00%, CUT max = 3.60) poate crea noi riscuri de securitate și siguranță.

Având în vedere toate aceste aspecte, solicit cu respect să nu aprobați această propunere de PUZ și să evaluați alternative care să fie mai în acord cu specificul și nevoile actuale ale zonei noastre rezidențiale. Înțeleg nevoia de dezvoltare urbană, dar aceasta trebuie să fie realizată într-un mod echilibrat și sustenabil, respectând caracteristicile și dorințele comunității locale.

Vă mulțumesc anticipat pentru atenția acordată acestei chestiuni importante și pentru eforturile dumneavoastră de a menține un mediu urban armonios și sustenabil”

Prin adresa înregistrată cu nr.46773/24.05.2024, ne sunt transmise următoarele:

”..... nu sunt de acord cu documentația de urbanism PUZ și RLU- ZONA SUD, CARTIER SUBCETATE, deoarece zona în care se dorește construirea zonei de locuință colectivă de 4 etaje +etaj tehnic adică 5 nivele cu înălțime de 21 m și zona funcțiune mixta - (S)+D+P+14E+Th (etaj tehnic) de 47 m înălțime nu se încadrează în această zonă de case, întreaga suprafață este înconjurată de case și chiar dacă vecinătate de nord: proprietăți private și str. Diogene sunt blocuri acestea sunt de 2 etaje, fără mansardă, etaj tehnic sau alte mase pentru ridicarea unui alt nivel de înălțime.

Cred că arhitectural e foarte urât într-o zonă de case să se ridice astfel de înălțimi.

De asemenea: - dacă se vor ridica aceste blocuri în fața noastră ni se va obtura soarele ;

- pe acest teren se află magistrala de gaz a orașului

- acest teren a fost inundat în 1932, 1970 s-a făcut un studiu care să verifice dacă acest teren poate să suporte aceste regimuri de înălțime?

În concluzie chiar dacă nu am menționat prevederile legale privind regimul de înălțime din vecinătate blocului și cele privitoare la regimul de însorire vă rog să țineți seama că nu sunt de acord cu construirea acestor blocuri.”

Prin adresa înregistrată cu nr. 47009/24.05.2024, ne sunt transmise următoarele:

”Obiecțiile sunt specifice în ce privește regimul de înălțime al reglementărilor propuse. UTR mixt, cu regim de înălțime S+D+P+14+Th -de modificat!

Observ că în propunerea de mobilare ați marcat un bloc cu P+4, ceea ce e considerat favorabil, însă în planșa de reglementări ați specificat S+D+P+14+Th.În felul acesta, oricând în faza de proiect tehnic se poate aproba documentație pentru bloc de 14 etaje.

Rog modificarea reglementărilor, pentru că în proximitatea cartierului de case să se reducă regimul de înălțime la P+4, iar treptat, regimul să crească de aici în sus pe măsură ce se depărtează blocurile de restul cartierului.

Argumente:

- deoarece zona in care se doreste construirea zonei de locuinta colectiva de 4 etaje +etaj tehnic adică 5 nivele cu inaltime de 21 m si zona functiune mixta - (S)+D+P+14E+Th (etaj tehnic) de 47 m inaltime nu se incadreaza in aceasta zona de case, intreaga suprafata este inconjurata de case si chiar daca vecinatate de nord: proprietati private si str. Diogene sunt blocuri acestea sunt de 2 etaje, fara mansarda, etaj tehnic sau alte masti pentru ridicarea unui alt nivel de inaltime.

- Din punct de vedere arhitectural e foarte nepotrivit intr-o zona de casa sa se ridice astfel de inaltimei.”

Solicitarile au fost transmise inițiatorului si elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat.

Prin adresele înregistrate cu nr.50137 /04.06.2024, nr.50161/04.06.2024, nr.50159/04.06.2024, nr.50148/04.06.2024, nr.50150/04.06.2024, nr.50139/04.06.2024, nr.52775/13.06.2024, nr.50135/04.06.2024, nr.50143/04.06.2024, nr.50152/04.06.2024, nr.50154/04.06.2024, nr.50164/04.06.2024 inițiatorul documentației ne transmite următorul răspuns:

”Avand in vedere opozitia si contestatia in legatura cu PUZ-ul propus, mentionam urmatoarele:

Oportunitatea elaborarii acestui studiu urbanistic a fost confirmata de avizul de oportunitate nr. 55 din 08.11.2023 emis de Primaria municipiului Arad. Cele mai apropiate cladiri propuse sunt amplasate la o distanta de aproximativ 48 m fata de imobilele situate pe str. Diogene. Inaltimea maxima a cladirilor este de 23.50 m (la cel mai inalt punct al Etajului tehnic). Amplasarea propusa respecta regulile de buna practica urbanistica, de ocupare a terenurilor si de amplasare, detaliate de Regulamentul general de urbanism HG 525 din 27/06/1996.

In ceea ce priveste insorirea s-a intomit deja un studiu de insorire potrivit caruia propunerea de mobilare respecta conditiile impuse de Ordinul 119/2014 pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei. Astfel fiind, pentru toate imobilele invecinate este asigurata insorirea conform normelor in vigoare.

Natura terenului de fundare precum si conditiile de construire pe acest amplasament sunt descrise in studiu geotehnic elaborat de specialist atestat.

Planul urbanistic zonal in cauza propune patru accese diferite in zona reglementata.

Doar unul dintre aceste puncte de acces are legatura cu str. Diogene. Locurile de parcare pentru toate functiunile propuse in PUZ sunt rezolvate pe terenul reglementat in sensul ca vor fi asigurate 1,5 locuri de parcare pentru fiecare unitate individuala. Profilele stradale din incinta sunt cu latimi incepand cu 14,65 m pana la 22,30 m compuse din trotuar, pista biciclete, zona verde/parcari si banda de circulatie pe ambele sensuri. Astfel fiind, functionalitatea circulatiei rutiere este asigurata.

Zona este echipata cu toate retelele tehnico-edilitare. Pentru stabilirea exacta a capacitatii retelelor existente si pentru determinarea necesitatilor constructiei propuse vor fi efectuate studii ulterioare. In cazul in care va rezulta necesitatea suplimentarii sau redimensionarii retelelor, se vor intocmi proiectele de specialitate necesare efectuarii respectivelor lucrari. Retelele edilitare vor fi executate cu amplasare subterana, fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate. Realizarea acceselor si extinderea utilitatilor se va face prin grija si pe cheltuiala societatii noastre.”

Răspunsurile au fost transmise contestatarilor la data de 10.06.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr.47299/27.05.2024, ne sunt transmise următoarele:

”În urma adresei dumneavoastră vizavi de intenția de construire a cartierului de blocuri îmi exprim dezacordul total față de amplasarea acestora în detrimentul intimității mele și a vecinilor mei.

Propun o întâlnire a factorilor implicați la fața locului și o expunere detaliată a cerințelor noastre ca proprietari direct implicați și a intențiilor de autorizare a beneficiarului acestor lucrări. Așteptăm la aceste discuții și un reprezentant din partea primăriei Arad...”

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.52775/2 inițiatorul documentației ne transmite următorul răspuns:

” Oportunitatea elaborarii acestui studiu urbanistic a fost confirmata de avizul de oportunitate nr. 55 din 08.11.2023 emis de Primaria municipiului Arad. Cele mai apropiate cladiri propuse sunt amplasate la o distanta de aproximativ 48 m fata de imobilele situate pe str. Diogene. Inaltimea maxima a cladirilor

este de 23.50 m (la cel mai înalt punct al Etajului tehnic). Amplasarea propusă respectă regulile de bună practică urbanistică, de ocupare a terenurilor și de amplasare, detaliate de Regulamentul general de urbanism HG 525 din 27/06/1996.”

Răspunsul a fost transmis contestatarului la data de 20.06.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr.55572/25.06.2024, ne sunt transmise următoarele:

”.....Referitor la proiectul nr.1493/2023, am analizat detaliile și doresc să împărtășesc câteva observații și sugestii pertinente:

PUZ-ul propus pentru aprobarea dumneavoastră nu reflectă propunerea de proiect. Spre exemplu, în vecinătatea blocurilor se prevăd parcele încadrate la UTR M (Zonă funcțiune mixtă cu POT max =60.00%, CUT max = 3.60).

Prin urmare, cer modificarea propunerii PUZ și încadrarea zonei din vecinătatea clădirilor existente în UTR_L (max h=21m) în loc de UTR_M (max h=47) pentru a nu permite clădiri de 43 metri lângă clădirile existente de P+2. Această modificare în PUZ nu împiedică proiectul de execuție existent, ci doar limitează modificări ulterioare ale proiectului și posibile abuzuri, de exemplu, extinderea înălțimii propuse în proiectul de execuție.

Vă mulțumesc anticipat pentru găsirea unor soluții în interesul comunității și dezvoltării durabile a orașului nostru”.

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr. 57570/01.07.2024, inițiatorul documentației ne transmite următorul răspuns:

”..... Potrivit art. 3 alin. 1 din Ordinul 119/2014 privind aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însoțirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate. Astfel, se recomandă ca distanța dintre clădirile propuse și cele învecinate să fie cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte. Art. 3 alin. 2 mai menționează că în cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însoțire care să confirme respectarea prevederii de la alin. 1.

În prezenta speta, se respectă cerința legală privind distanța între clădirile propuse și cele existente. După cum am arătat anterior, clădirile propuse sunt amplasate la o distanță de aproximativ 48 m față de imobilele situate pe str. Diogene, cele mai apropiate clădiri propuse față de blocurile existente pe strada Diogene vor avea o înălțime de maxim 23.50 m (la cel mai înalt punct al Etajului tehnic).

Mai mult decât atât, a fost întocmit și un studiu de însoțire potrivit căruia propunerea de mobilare respectă condițiile impuse de Ordinul 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, însoțirea fiind pe deplin asigurată.

În aceste condiții, nu găsim oportunitate să se modifice propunerea PUZ în sensul arătat....”

Răspunsul a fost transmis contestatarii la data de 03.07.2024.

Prin adresa nr.ad.38582/A5/19.07.2024, au fost transmise invitații pentru a participa la întâlnirea de lucru din data de 31.07.2024 ora 15, persoanelor contestatari, inițiatorului și elaboratorului documentației.

În data de 31.07.2024 s-a desfășurat întâlnirea de lucru iar Raportul cu privire la propunerile/recomandările formulate în cadrul acesteia, completat de către inițiatorul și elaboratorul documentației și planul cu mobilare urbanistică revizuit a fost publicat pe site-ul instituției.

Prin adresa înregistrată cu nr.70903/A5/2024 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următoarele:

”...Pentru a proteja vecinătatea, regimul de înălțime a imobilelor din nordul ansamblului, identificate pe planșa 07. Plan Mobilare urbanistică cu denumirea Corp C276 și Corp C27 a fost redus de la D+P+4 la D+P+3, respectiv Hmax la cornișă 19.5m s-a redus la Hmax la cornișă 15.5m.

- Pentru a incuraja utilizarea cat mai redusa a automobilelor personale in noul cartier se propun mijloace de transport alternative:

- Transport in comun – S-au prevazut trei statii pentru autobuz care vor fi conectate la reseaua de transport in comun a municipiului. Acestea sunt distribuite la distanta de aprox. 500m una fata de alta, perimetral ansamblului, pe cele trei artere de pe care se face accesul in cartier.

- Transport velo si pietonal- s-a prevazut o retea de piste pentru biciclete si alei pietonale care sunt distribuite in paralel cu toate circulatiile auto propuse si in zonele de parcuri si scuaruri ale ansamblului. (vezi profile stradale propuse)

- Pentru o buna functionare a sistemului de captare si evacuare a apelor pluviale din ansamblu, si pentru a evita suprasolicitarea canalizarii pluviale existente in zona s-au demarat actiuni pentru deversarea apelor pluviale in Canalul Tiganca. Se doreste autorizarea unui sistem de evacuare a apelor, independent, cu descarcare direct in canal colector si apoi in Mures. Apele de pe platforme auto si carosabile vor fi decantate in separatoare de hidrocarburi, inainte de a fi deversate in retea.”

Prin adresa nr.ad.70903/A5/20.08.2024 a fost s-a comunicat tuturor persoanelor participante în cadrul întâlnirii de lucru din data de 31.07.2024 faptul că planșa revizuită și Raportul cu privire la propunerile/recomandările formulate în cadrul întâlnirii de lucru sunt afișate pe site-ul primăriei.

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		03.12.2024