

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea documentației de urbanism  
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și  
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ”,  
Municipiul Arad, Intravilan, Strada Bogdan Voievod, Nr. 65-67  
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 364746 – Arad, C.F. nr. 364747 – Arad,  
Proprietari/Dezvoltatori: TIMBUS RALUCA, ALT HELMUTH, ALT CORNELIA,  
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: TIMBUS RALUCA, ALT HELMUTH, ALT CORNELIA;
- Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CRAINIC Paul Dorin, pr. nr. 93/2023.

#### **Încadrarea în localitate**

Parcelele propuse spre reglementare sunt situate în intravilanul Municipiului Arad, Str. Bogdan Voievod, Nr. 65-67, identificate prin C.F. nr. 364746 – Arad, C.F. nr. 364747 – Arad.

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

Parcelele propuse pentru refuncționalizare, măsoară o suprafață totală de 3.724 mp, sunt identificate prin:

- C.F. nr. 364746 – Arad, în suprafață de 1.862 mp, teren curți construcții în intravilan, proprietar TIMBUS RALUCA, cu drept de suprafață POLEAC FLORIAN;
- C.F. nr. 364747 – Arad, în suprafață de 1.862 mp, teren curți construcții în intravilan, proprietari ALT HELMUTH și ALT CORNELIA cu drept de suprafață POLEAC FLORIAN.

#### **Situația existentă**

Parcelele menționate mai sus, cu folosința actuală teren curți construcții în intravilan, proprietate privată, identificate prin C.F. nr. 364746 – Arad, C.F. nr. 364747 – Arad, se găsesc amplasate în UTR nr. 24, conform PUG-ului Municipiului Arad aprobat, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/2023, LMr24b – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural, Isco24b – subzonă construcții comerciale.

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ”, Municipiul Arad, Intravilan, Strada Bogdan Voievod, Nr. 65-67, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 364746 – Arad, C.F. nr. 364747 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață totală de 3.724 mp.

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

- la Nord** - str. Bogdan Voievod, C.F. nr. 355821 – Arad, terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 351140, 351141, 317402, 364255 – Arad;
- la Est** - terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 365323, 351140 – Arad;
- la Vest** - str. Fântâni, C.F. 356273 – Arad, teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 364255 – Arad;
- la Sud** - terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 323998 – Arad, respectiv C.F. nr. 365323 Arad;

#### **Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:**

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață totală de 3.724 mp.

## **Zonă funcțională principală (dominantă): zonă rezidențială cu locuințe individuale tip condominiu**

### **Zone și subzone funcționale:**

#### **SUBUNITĂȚI:**

**L** - unitatea principală - locuință individuală tip condominiu

**Cc** - carosabil

**P** - parcări în incintă

**SP** - spații verzi amenajate

**TE** - culoar tehnico- edilitar

#### **Funcțiuni permise:**

- funcțiune dominantă: ansamblu de locuințe individuale tip condominiu, P+1E;

#### **Funcțiuni interzise:**

- construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă;
- comerț, alimentație publică.

Număr maxim unități locative propuse:

C1 – 18 unități

C2 – 3 unități

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

- P.O.T. maxim: 40,00%
- C.U.T. maxim: 0,8

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

- Regim de înălțime maxim P+1E
- Hmaxim: 8,00 m

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 20478/15.10.2024.

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

-Pentru clădirea C1:

-pe latura de Nord (față de strada Bogdan Voievod) și Vest (față de strada Fântânei) este pe limita de proprietate;

-pe latura de Nord față de nr. cad. 364255 la min. 2,60 m față de limita de proprietate;

-pe latura Sudică clădirea se va amplasa la min. 9,25 m față de limita de proprietate;

-pe latura Vestică clădirea se va amplasa la min. 3,50 m față de limita de proprietate;

-pe latura Estică clădirea se va amplasa la min. 10,10 m față de limita de proprietate;

-Pentru clădirea C2:

-pe latura de Vest clădirea se va amplasa la min. 3,80 m față de frontul stradal propus;

-pe latura de Nord și Sud clădirea se va amplasa la min. 0,60 m față de limita de proprietate;

-pe latura Estică clădirea se va amplasa la min. 7.80 m față de limita de proprietate.

#### **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.

Se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului de min. **35%**.

### **Parcaje:**

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 5 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 propun minim 53 de locuri de parcare în incinta reglementată, din care pentru cele 21 de locuințe se propun 11 locuri de parcare pentru vizitatori și 42 de locuri de parcare aferente locuințelor.

### **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 auto/pietonal se va realiza atât din str. Bogdan Voievod, aflată la nord de proprietatea studiată, iar ieșirea spre str. Fântânei, aflată la vest de proprietatea studiată, fiind propus un drum de incintă cu sens unic.

Din str. Bogdan Voievod și str. Fântânei se asigură accesul la teren cu ajutorul unui drum privat în incintă care va avea sens unic de circulație și un profil stradal de 11,20-12,10 m compus din zonă verde de aliniament de 0,60 m, circulație auto 4,50-5,50 m, parcaj 5,00 m și trotuar 1,00 m.

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:**

Terenul nu se va parcela.

**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.

Proprietarul/dezvoltatorul zonei rezidențiale predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona rezidențială, 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 zonei rezidențiale, 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. 51 din 11.01.2024, 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.	21549905/25.10.2024	11.01.2026
2	Compania de Apă Arad S.A.	17573/08.07.2024	-
3	Delgaz Grid S.A.	214682340/25.06.2024	25.06.2025
4	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	19447/12.11.2024	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1923349/07.10.2024	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1923350/07.10.2024	-
7	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161300/28.06.2024	28.06.2025
8	O.C.P.I. Arad	P.V. 1955/2024	-
9	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	20478/15.10.2024	15.10.2025
10	D.S.P. Județul Arad	308/18.10.2024	-
11	Orange Romania Communications S.A. S.C. PROTELCO S.A.-Condiții tehnice și speciale	10.07.2024 AFO102206/9399/8619/ 10.07.2024	10.07.2025
12	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	84774/Z1/04.11.2024	-
13	Comisia de Sistematizarea Circulației	81198/Z1/07.10.2024	-
14	Declarație notarială/Încheiere de autentificare	754/21.11.2021	

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 21.11.2024 s-a emis Avizul Tehnic nr. 61 / 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, 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 Bărbăței		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		16.12.2024

VIZA JURIDICĂ  
Liliana Pașcalău