

**RAPORT DE SPECIALITATE**  
privind aprobarea documentaţiei de urbanism  
Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi  
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Construire două clădiri cu destinaţia de  
locuinţe colective”,  
Municipiul Arad, intravilan,  
Strada Codrului, nr. 1/C,  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 357197 – Arad  
Beneficiar: S.C. ERRE INVEST ROMAN S.R.L.  
Proiectant: S.C. PROIECT LINIA B S.R.L.

- beneficiar: S.C. ERRE INVEST ROMAN S.R.L.;

- elaborator: proiectant general S.C. PROIECT LINIA B S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR,  
arh. NAGY-VIZITIU Alexandru, pr.nr. 12/2022

**Încadrarea în localitate**

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, C.F. nr. 357197 - Arad.

**Situaţia juridică a terenului**

Parcela propusă pentru refuncţionalizare este identificată prin C.F. nr. 357197 - Arad şi constituie proprietatea privată a S.C. ERRE INVEST ROMAN S.R.L., măsoară o suprafaţă totală de 5.768,00 mp.

**Situaţia existentă**

Prin Planul Urbanistic Zonal „Construire două clădiri cu destinaţia de locuinţe colective”, Mun. Arad, intravilan, strada Codrului, nr. 1/C, pe parcela identificată prin C.F. nr. 357197 – Arad, se propune construirea a două clădiri cu destinaţia de locuinţe colective şi măsoară o suprafaţă totală de 5.768,00 mp.

**Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:**

- la nord – teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 309296 – Arad;
- la vest – strada Codrului;
- la est – teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 357196 – Arad;
- la sud – terenuri proprietăţi private, identificate prin C.F.-urile nr. 312683– Arad, respectiv C.F. nr. 357196 - Arad.

**Funcţiuni propuse prin P.U.Z.:**

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea şi rezolvarea problemelor funcţionale, tehnice şi estetice din zona studiată vizând propunerea de construire a unei zone rezidenţiale – locuire colectivă.

● **Funcţiune dominantă:**

- Locuire colectivă.

● **Funcţiuni complementare:**

- Căi de acces în incintă;
- Circulaţie carosabilă şi pietonală;

- Parcări;
- Spații verzi amenajate și agrement;
- Platformă gospodărească;
- **Utilizări interzise:**
  - Funcțiuni pentru depozitare și logistică;
  - Concentrări de substanțe toxice;
  - Depozite de deșeuri;
  - Funcțiuni industriale ( de orice fel );
  - Construcții provizorii de orice fel;
  - Funcțiuni poluante ( orice fel de poluare, inclusiv poluare fonică )

#### **Zonificare funcțională:**

- **L1** – imobile locuire colectivă;
- **C1** – acces rutier și pietonal;
- **C2** – circulații carosabile, pietonale și parcări;
- **SP1** – Spații verzi amenajate;
- **SP2** – Zonă agrement – loc de joacă amenajat;
- **TE1** – Echipare tehnico-edilitară – platformă menajeră.

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

- P.O.T. maxim: 20,00%;
- C.U.T. maxim: 1,20.

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

Regimul de înălțime maxim propus este **D+P+4E**, cu înălțimea maximă de 22,00 m față de CTS. Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 13048/29.05.2023.

#### **Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:**

- Față de limita de proprietate din spre nord: minim 16,90 metri;
- Față de limita de proprietate din spre vest: minim 3,50 metri;
- Față de limita de proprietate din spre est: minim 5,50 metri;
- Față de limita de proprietate din spre sud: minim 5,50 metri.

#### **Spații verzi:**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafata de teren alocată spațiilor verzi va respecta Hotărârea Consiliului Local Municipal Arad nr. 572 /2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Suprafata minimă de zone verzi amenajate va fi de 1730,00 mp reprezentând un procent de 30 % din suprafața terenului.

#### **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, Anexa 5.

Vor fi prevăzute minim 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament.

#### **Circulații și accese:**

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

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

Accesul pe teren se va face prin latura vestică, din strada Codrului, prin două racorduri carosabile. Se propun doua accese carosabile cu câte două benzi de circulație pe sens, cu lățimea unei benzi de 3,50 m, și lățimea carosabilului de 7,00 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 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

### **Parcelarea:**

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

Terenul propus spre reglementare este format dintr-o singură parcelă dar acesta va putea fi dezmembrat astfel încât drumurile de incinta, parcarile și dotările aferente să poată fi donate către municipalitate.

**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 de locuire colectivă predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona de locuire colectivă, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

Pe cheltuiala investitorilor se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone de locuit, 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. 419 din 11.03.2022, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii

nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	S.C. E-Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad	12565375/29.11.2022	11.03.2024
2.	Compania de Apă Arad S.A.	18953/20.10.2022	-
3.	Delgaz Grid S.A.	213901459/26.09.2022	26.09.2023
4.	Orange Romania Communications S.A.	127/13.10.2022	-
5.	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	11362/13.07.2023	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	322483/24.04.2023	-
7.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	322482/24.04.2023	-
8.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	139376/07.10.2022	07.10.2023
9.	O.C.P.I. Arad	P.V. 3041/2022	-
10.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	13048/29.05.2023	29.05.2024
11.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	89344/Z1/20.12.2022	-
12.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	433/11.10.2022	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 03.10.2023, s-a emis Avizul Tehnic nr. 47 /22.11.2023

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

Arhitect Șef  
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	Gabriel Căpriceană		.11.2023

VIZA JURIDICA  
Liliana Pașcalău