

### **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, pe parcela identificată prin C.F. nr. 340133 – Arad

Proprietari/Dezvoltatori: SEBASTIAN LIVIU-DAN și RADU ANGELA-EVRICA

Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: SEBASTIAN LIVIU-DAN și RADU ANGELA-EVRICA;
- Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CRAINIC Paul Dorin, pr. nr. 06/2023.

#### **Încadrarea în localitate**

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, și este identificată prin C.F. nr. 340133 – Arad.

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

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 340133 – Arad și constituie proprietatea privată a proprietarilor SEBASTIAN LIVIU-DAN și RADU ANGELA-EVRICA, măsurând o suprafață totală de 11.358,00 mp.

#### **Situația existentă**

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent „Construire zonă rezidențială”, Mun. Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 340133 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață totală de 11.358,00 mp.

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

- **la nord:** Drum DE 1789/1, identificat prin C.F. nr. 340136 – Arad – intravilan;
- **la vest:** Strada Câmpul Florilor, identificată prin C.F. nr. 340251 - Arad, respectiv teren identificat prin C.F. nr. 340132 - Arad;
- **la est:** Drum DE 1789/1, identificat prin C.F. nr. 340136 – Arad – intravilan;
- **la sud:** Terenuri proprietăți privată, identificate prin C.F.-urile nr. 340120; nr. 340121 - Arad, arabil intravilan.

#### **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.

##### **• Funcțiune dominantă:**

- Zonă rezidențială cu locuințe individuale cu regim maxim de înălțime maxim propus de P+1E și locuință individuală cu funcțiuni complementare (servicii, birouri, comerț, etc.), pentru lotul “7”.

##### **• 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.

**Zonificare funcțională:**

- **L** - unitatea principală locuință individuală;
- **S** – funcțiuni complementare (servicii, birouri, comerț);
- **Cc** – carosabil;
- **P** - parcuri în incintă;
- **SP** - spații verzi amenajate;
- **TE** - culoar tehnico-edilitar;

**Indicatori urbanistici maximi propuși:**

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

**Regimul de înălțime maxim propus:**

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E**, cu înălțimea maximă de 10,00 m, respectiv cota absolută maximă de 119,94 metri (109,94 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +10 metri înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 34071/22.01.2024.

**Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:****Pentru loturile 1-6:**

- min. 11.00 m și 13.50 m față de latura vestică (str. Câmpul Florilor);
- min. 3.00 m față de latura posterioară estică;
- min. 3.50 m față de latura sudică ;
- min. 0.60 m față de latura nordică;

**Pentru lotul 7:**

- min. 8.55 m față de latura vestică (str. Câmpul Florilor);
- față de latura Nord amplasamentul va fi retras cu min. 0.60 m;
- față de latura posterioară va fi retras cu min. 3.00 m;
- față de latura Sudică zona edificabilă va fi retrasă cu minim 3.00 m;

**Pentru loturile 9-12 și loturile 15-17:**

- min. 5.00 m față de frontul stradal propus;
- față de latura Nord amplasamentul va fi retras cu min. 0.60 m ;
- față de latura posterioară va fi retras cu min. 8.00 m;
- față de latura Sudică zona edificabilă va fi retrasă cu minim 3.50 m;

**Pentru lotul 13:**

- min. 5.00 m față de limita de proprietate a lotului și 11.10 m până la frontul stradal propus (din care 6.10 m e zonă verde în fața lotului 13);
- față de latura Nord amplasamentul va fi retras cu min. 0.60 m ;
- față de latura posterioară Vest va fi retras cu min. 3.00 m;
- față de latura Sudică zona edificabilă va fi retrasă cu minim 3.50 m;

**Pentru loturile 8 și 14:**

- min. 5.00 m față de frontul stradal propus;
- față de latura Nordică amplasamentul va fi retras cu min. 3.50 m;
- față de latura posterioară va fi retras cu min. 8.00 m;
- față de latura Sudică zona edificabilă va fi retrasă cu minim 0.60 m;

**Pentru lotul 18:**

- min. 3.50 m față de latura vestică;
- față de latura Nord amplasamentul va fi retras cu min. 0.60 m;
- față de latura posterioară va fi retras cu min. 6.30 m;
- față de latura Estică zona edificabilă va fi retrasă cu minim 0.60 m;

**Pentru lotul 19:**

- min. 3.50 m față de latura sudică;
- față de latura Nord amplasamentul va fi retras cu min. 0.60 m;
- față de latura posterioară va fi retras cu min. 8.00 m;
- față de latura Estică zona edificabilă va fi retrasă cu minim 5.00 m;

**Anexele gospodărești** (pergolă/filigrorie/carport) se vor putea realiza oriunde pe lot, în afara zonei de protecție LEA reprezentată spre str. Câmpul Florilor. Anexele pot avea suprafața de maxim 40 mp, iar însumat cu suprafața locuinței nu vor depăși procentul de ocupare a terenului de 40%.

### **Spații verzi:**

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

Suprafața minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 35% din suprafața totală a terenului.

Sunt propuse și trei zone de spații verzi compacte/parc/loc de joacă cu suprafața de 88 mp, 52 mp și 276 mp (3,7% din suprafața totală).

### **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 a Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187 din 28 martie 2024.

Pentru locuințe se estimează 2 locuri de parcare în incintă pentru fiecare lot, în total 32 locuri de parcare, iar pentru lotul 7 (cu funcțiuni complementare) se estimează 6 locuri de parcare.

Se vor asigura 5 locuri de parcare pentru vizitatori.

### **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 prin latura vestică, din strada Câmpul Florilor, cât și din strada de incintă nou propusă, dar și din drumul de exploatare DE 1789/1.

Artera principală este formată din strada Câmpul Florilor (la vest față de incintă) și DE 1789/1 la nord față de incintă, din care se realizează accesul spre zona studiată.

Se propune lărgirea profilului stradal DE 1789/1 la minim 12.00 m și a carosabilului la 7.00 m, cu trotuar pe o latură cel puțin.

**Din strada Câmpul Florilor** se realizează accesul spre 7 loturi (loturile 1-7) prin racord carosabil.

Lotul 7 fiind pe colț și având funcțiunea de locuință cu funcțiuni complementare (servicii, birouri, comerț etc.), are front la strada Câmpul Florilor cu accesul de 15.00 m care deservește parcarilor în incintă, și frontul stradal spre drumul de exploatare DE 1789/1 cu accesul de 3.50 m.

**Din DE 1789/1** se realizează accesul, cu o lățime de 3.50 m, spre 3 loturi (lotul 7,18,19) și spre strada nou propusă, din care se realizează accesul spre 10 loturi (loturile 8-17).

Din DE 1789/1 se propune accesul spre strada nou propusă în incintă în regim privat cu posibilitatea de cedare spre domeniul public. Prospectul stradal va avea 11.00 m, compus din carosabil de 7.00 m, cu o zonă de întoarcere în formă de "T". Sunt prevăzute trotuare de 1.00 m pe ambele laturi și zone verzi de aliniament (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 normativetele 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.

Prin documentație se propune o zonă rezidențială cu 18 loturi pentru locuințe individuale, un lot cu funcțiunea de locuință cu funcțiuni complementare (lotul 7) și 3 zone cu spațiu verde compact.

**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 predau 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 zone 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. 172 din 15.02.2023, 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.	S.C. E-Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad	18451562/09.01.2024	15.02.2025
2.	Compania de Apă Arad S.A.	22903/13.11.2023	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214418391/11.10.2023	11.10.2024
4.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	19426/11.12.2023	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	323299/17.10.2023	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	323300/17.10.2023	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	134436/11.10.2023	11.10.2024
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 1450/2023	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	34071/22.01.2024	22.01.2025
10.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	21655/Z1/11.04.2024	-
11.	Comisia de Sistematizare a Circulației	12084/Z1/12.03.2024	-
12.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	545/16.10.2023	-
13.	S.C. CET HIDROCARBURI S.A.	3550/03.10.2023	03.10.2024

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 04.06.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 55 / 03.12.2024 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		25.11.2024

VIZA JURIDICA  
Liliana Pașcalău