

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentaţiei de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Locuinţe individuale în regim izolat sau cuplat şi funcţiuni complementare”,
Municipiul Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 339771 – Arad
Proprietar/Dezvoltator: ARDELEAN IOAN
Proiectant general: PBG LINE INFLUENCE S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: ARDELEAN IOAN;

- Proiectant general: PBG LINE INFLUENCE S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. PUIE Bogdan Ioan, pr. nr. 121/2023

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, C.F. nr. 339771 – Arad

Situaţia juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncţionalizare este identificată prin C.F. nr. 339771 – Arad şi constituie proprietatea privată a proprietarului ARDELEAN IOAN, măsurând o suprafaţă totală de 1.500,00 mp.

Situaţia existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent „Locuinţe individuale în regim izolat sau cuplat şi funcţiuni complementare”, Mun. Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 339771 – Arad, se propune construirea unei/unor locuinţe individuale în regim izolat sau cuplat şi funcţiuni complementare, măsurând o suprafaţă totală de 1.500,00 mp.

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord** : teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 339786 – Arad, arabil intravilan;
- **la vest** : terenuri proprietăţi private, identificate prin C.F.-uri nr. 339781 - Arad; nr. 359644 - Arad; nr. 359643 - Arad, Curţi construcţiei intravilan;
- **la est** : teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 339751 – Arad, arabil intravilan;
- **la sud** : drum de exploatare, din pământ, identificat prin C.F. nr. 339712 – 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 reglementare a unei/unor zone în vederea construirii unei/unor locuinţe individuale în regim izolat sau cuplat şi funcţiuni complementare.

- **Funcţiune dominantă:**
 - Locuire individuală în regim izolat sau cuplat.
- **Funcţiuni permise/ funcţiuni complementare:**
 - Servicii asociate locuirii, extindere prospect drum public, platforme parcaje şi garaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, anexe tip pergolă, filigorie, piscină, etc., zone verzi;
- **Funcţiuni permise cu condiţii:**
 - Birou meserii liberale, cazare de tip Airbnb.

- **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;
- spălătorii auto.

Zonificare funcțională:

- **Lm 55a** – zonă locuire individuală în regim izolat sau cuplat și funcțiuni complementare;
- **P 55a** - alei carosabile drum public existent (drum exploatare CF 339712 Arad)
- **Pc 55a** – zonă extindere până la 9,00 m prospect stradal drum exploatare;
- **Pt 55a** – zonă alei pietonale;
- **SP 55a** – zone verzi amenajate, cu posibilitate amplasare anexe de tip garaj, filigorii, pergole, piscine, etc.;

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 1,05.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+1E+Er/M**, cu înălțimea maximă la coamă de 10,50 m, respectiv cota absolută maximă de 120,61 m (110,11 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +10,50 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 1575/28.03.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- Aliniamentul la frontul stradal al locuințelor va fi la min. 7,00 m ÷ max. 12,00 m față de limita de proprietate rezultată în urma cedării domeniului public a suprafeței de cca. 164 mp (cca. 6,00 m față de marginea carosabilului existent);
- Spre limitele laterale ale parcelelor: locuințele propuse vor fi amplasate la min. 0,60 m față de o limită laterală, respectiv min. 2,00 m față de cealaltă limită laterală, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare care pot fi amplasate până pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat; în cazul opțiunii de realizare a două locuințe individuale în regim cuplat, distanța față de limita de proprietate comună a acestora va fi 0,00 m;
- Anexele de tip garaj, pergolă/filigorie, piscine, etc., care pot fi amplasate între perimetrul maxim de construibilitate locuințe și limita posterioară de proprietate, până pe limitele laterale și cea posterioară de proprietate, cu acordul vecinului afectat, sau retrase min. 0,60 m față de acestea;
- Spre limita posterioară de proprietate: construcțiile principale vor fi amplasate la min. 12,00 m, cu excepția teraselor, amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip garaj, pergolă/filigorie, piscine, etc., care pot fi amplasate până pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat;
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;

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 destinată strict zonei rezidențiale (1336 mp).

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.

Vor fi prevăzute minim două locuri de parcare sau garare/unitate locativă, care se va realiza în perimetrul parcelei, fără a afecta domeniul public. Suplimentar pot fi amenajate parcaje pentru vizitatori, în cadrul suprafeței care va fi cedată domeniului public.

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.

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre drumul de exploatare perpendicular pe Str. Privighetoarei, al cărui prospect stradal va fi extins de la 3,00 m, la 9,00 m imediat după proprietățile existente, îngrădite (Extrase CF 339745 și 339771 Arad, având frontul stradal spre Str. Privighetoarei) până la parcela reglementată, cu posibilitatea extinderii străzii până la următoarea cale de acces, în vederea posibilității creării unor inele carosabile în zonă.

Pe drumul de exploatare și lotul ce va fi dezmembrat pentru extindere prospect drum de acces existent vor fi amplasate căile de acces carosabil și pietonal la cele 1-2 parcelele rezidențiale propuse, zone verzi, parcaje vizitatori (doar dacă există spațiile necesare), cu posibilitatea extinderii spre sud-est a drumului cu profilul stradal propus.

Accesele carosabile la loturile propuse vor avea lățimea maximă de 3,50 m și pot fi amplasate în orice poziție de-a lungul fronturilor stradale rezultate, în corelare cu planimetria locuințelor care vor fi proiectate la faza următoare (DTAC). Accesele carosabile sunt propuse pe teren proprietate privată, care va fi ulterior donat domeniului public.

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.

Este permisă parcelarea ulterioară, prin dezmembrare în max. 2 loturi destinate locuirii și funcțiilor complementare, a lotului în suprafață de cca. 1.336 mp reglementat prin prezentul PUZ, dacă se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minim 12 m pentru clădiri individuale izolate sau cuplate;
- b) suprafața minimă a parcelei de minim 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplat;
- c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

De asemenea se va dezmembra cu prioritate o suprafață de teren de cca. 164 mp, amplasată la frontul stradal al parcelei înscrisă în Extrasul CF nr. 339771 Arad, nr. Cad 339771, având adâncimea de cca. 6,00 m și lățimea de 27,32 m, în vederea cedării acesteia către domeniul public. Această suprafață va întregi prospectul stradal din dreptul parcelei reglementate, de lățime actuală 3,00 m.

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 bransamentul 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. 499 din 10.04.2023, 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.	S.C. E-Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad	18943391/23.02.2024	10.04.2025
2.	Compania de Apă Arad S.A.	29897/14.02.2024	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214501248/21.12.2023	21.12.2024
4.	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	6021/03.04.2024	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	323683/11.01.2024	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	323684/11.01.2024	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	134535/27.12.2023	27.12.2024
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 2882/2023	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	1575/28.03.2024	28.03.2025
10.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	19689/Z1/09.04.2024	-
11.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	647/28.12.2023	-
12.	RDS&RCS	171/15.12.2023	15.12.2024
13.	Studiu geotehnic	201/2024	

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 30.04.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 24 / 13.06.2024

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

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbăței		11.06.2024
Elaborat	Consilier	Gabriel Căpriceană		11.06.2024

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău