

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD  
ARHITECT-ŞEF  
DIRECŢIA CONSTRUCŢII ŞI DEZVOLTARE URBANĂ  
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE  
Nr. ....

## **RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea documentaţiei de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Construirea unei case individuale şi a unui condominiu cu 4 apartamente”  
intravilanul Municipiului Arad, cartier Mureşel, strada Măcieşului, nr. 10-12-14 , judeţul Arad-  
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 331778, 331779, 331780 -Arad  
Proprietari/dezvoltatori: MUNTEAN RADU DRAGOMIR, POPA GABRIELA  
Proiectant general: S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L.

- Proprietari/dezvoltatori: MUNTEAN RADU DRAGOMIR, POPA GABRIELA
- Proiectant general S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect Lucian-Ovidiu A. CIOARĂ, pr.nr. 01/2023;

### **Încadrarea în localitate**

Imobilele - terenurile sunt situate în partea central sudică a intravilanului Municipiului Arad în cartierul Mureşel în proximitatea străzii Măcieşului perpendiculară pe strada Lucernei

### **Situaţia juridică a terenului**

Parcelele propuse pentru refuncţionalizare sunt identificate prin C.F. nr. 331778, 331779, 331780 - Arad, au categoria de folosinţă curţi construcţii în intravilan şi constituie proprietatea privată a MUNTEAN RADU DRAGOMIR, POPA GABRIELA măsurând o suprafaţă totală de de 1.794 mp (CF.331778=598 mp, CF.331779=598 mp, CF.331780=598 mp).

### **Situaţia existentă**

Prin documentaţia P.U.Z. şi R.L.U. se vor reglementa din punct de vedere urbanistic parcelele identificate prin C.F. nr. 331778, 331779, 331780 - Arad, în vederea edificării unei subzone funcţionale de locuire individuală şi locuire colectivă (condominiu cu 4 apartamente) împreună cu funcţiuni complementare. Amplasamentul studiat este încadrat conform PUG Arad în UTR. 32 şi reglementat prin PUZ şi RLU- „Zonă condominii 4 apartamente şi locuinţă individuală ” generat de imobilele identificate prin C.F. nr.331778-Arad, CF nr.331779-Arad, CF nr.331780-Arad, CF nr.331781-Arad amplasament: strada Măcieşului, nr. 10-16, municipiul Arad, judeţul Arad aprobat prin HCLM Arad 173/16.04.2021.

### **Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:**

- la nord:** terenuri proprietăţi private în intravilanul municipiului Arad;
- la vest:** terenuri proprietăţi private în intravilanul municipiului Arad;

- la est:** continuarea străzii Măcieșului CF. nr. 351479 Arad;
- la sud:** teren proprietate privată, identificat în CF nr. 331781 – Arad și documentația de urbanism PUZ și RLU- „Zonă condominii 4 apartamente și locuință individuală ” generat de imobilele identificate prin C.F. nr.331778-Arad, CF nr.331779-Arad, CF nr.331780-Arad, CF nr.331781-Arad amplasament: strada Măcieșului, nr. 10-16, municipiul Arad, județul Arad aprobat prin HCLM Arad 173/16.04.2021

### **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 edificare a unei subzone funcționale locuire individuală și locuire colectivă (condominii cu 4 apartamente) împreună cu funcțiuni complementare cu regim de înălțime maxim P+1E+M (Li) și P+1E (Lc).

Scopul documentației de urbanism PUZ este de stabilire a regulilor urbanistice privind dezvoltarea zonei stabilite ca reglementare prin Avizul de Oportunitate nr. 13 din 28.03.2023, de definire a suprafețelor edificabile la nivelul întregii zone de reglementare, în conformitate cu prevederile PUG aprobat prin HCLM 588/2023. De asemenea prin documentație se stabilesc și detalierea modului de construire, a înălțimii maxime admise, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament, distanțe față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, rezolvarea spațiilor pentru parcare, a utilităților necesare, acceselor pietonale, carosabile, acceselor pentru utilajele de stingere a incendiilor și colectarea deșeurilor menajere cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate.

Propunerile prezentei documentații de urbanism se încadrează în reglementările funcționale și tehnice de principiu cuprinse în HCLM Arad 669/2023 privind aprobarea soluției preliminare a Planului Urbanistic General al Municipiului Arad.

- **Funcțiunea principală:**
  - funcțiunea dominantă: locuire individuală și locuire colectivă (condominiu 4 apartamente)
- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**
  - funcțiuni complementare locuirii/servicii (birouri, cabinet, alimentație publică, saloane înfrumusețare, etc) incluse în clădiri de locuit propuse, dar păstrându-se ca funcțiune majoră locuirea;
  - platforme carosabile/parcaje și drumuri;
  - zone pietonale;
  - amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească;
  - zone verzi amenajate cu rol decorativ, recreere și de protecție;
  - anexe gospodărești, amplasate la limita posterioară, dar respectând adâncimea maximă de la partea posterioară de 3,0 m;
- **Utilizări admise cu condiții:**
  - construcții de locuințe individuale pe loturile pentru condominii cu preluarea reglementărilor lotului cu locuința individuală din documentația anexată;
- **Utilizări interzise:**
  - funcțiuni și activități industriale generatoare de poluare și zgomot;
  - depozite de deșeuri;

- activități imorale (night club-uri, discoteci, bar-uri de noapte, case de toleranță);
- alte funcțiuni care contravin cu caracterul rezidențial al zonei;

#### **Zonificare funcțională:**

**Sunt propuse 2 subzone funcționale:**

- **Sb1 – subzonă locuință individuală**
- **Sb2 – subzonă locuințe colective (condominiu cu 4 apartamente)**

**În cadrul acestor subzone s-au stabilit următoarele unități și subunități funcționale:**

**Unități funcționale dominante:**

- **Li – unități locuire individuale**
- **Lc – unități locuire colectivă (maxim 4 apartamente)**

**Subunități funcționale:**

- **Sv – spații verzi**
- **Ted – zone tehnico-edilitare**
- **Cc – căi de circulație și accese**

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

- **Li - P.O.T.maxim = 40 %; C.U.T.maxim = 1.2**
- **Lc - P.O.T.maxim = 40 %; C.U.T.maxim = 0.8**

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

Regimul de înălțime maxim propus este de P+1E pentru subzona Lc cu înălțimea maximă de 9,00 m și P+1E+M pentru subzona Li cu înălțimea maximă a obiectivului de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 119,64 m (107,64 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 24974/31.10.2023.

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

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Retragerile minime obligatorii ale perimetrului constructibil ale construcțiilor din cadrul parcelei este stabilit în conformitate cu planșa *03A Reglementări urbanistice* împreună cu amenajări de platforme carosabile, parcaje, zone verzi dar și cu amenajări peisagere de aliniament.

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

Conform planșei anexă – „*03A Reglementări urbanistice*”.

- **Amplasare față de frontul stradal (drumul de incintă nou creat):**

- Aliniamentul (frontul stradal) este considerat a fi înspre continuarea străzii Măcieșului CF. nr. 351479 Arad unde este poziționată latura scurtă a parcelelor.

- Retragera limitei maximului edificabil al parcelelor destinate locuirii față de aliniamentul nou creat este între 0m-10m.

- **Amplasare față de limitele laterale:**

- Retragerea limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate laterală:
  - pentru Lc: N – 1,00m, S - 4,50m
  - pentru Li: N – 1,00m, S – 3,00m

- **Amplasare față de limita posterioară:**

- Retragerea limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate posterioară:
  - minim 17 m pentru Lc
  - minim 16 m pentru Li

Pentru subzona Li, anexele gospodărești, pot fi amplasate la limita posterioară, dar respectând adâncimea maximă spre interior de 3,0 m;

**Parcelarea:**

Conform planșei anexă – „03A Reglementări urbanistice” terenurile studiate se vor unifica și ulterior se vor reparacla în vederea edificării a două parcele cu funcțiuni diferite (Li și Lc). Cele două subzone vor avea următoarele suprafețe: Lc- 698 mp și Li -1.097 mp. Nu se admit reparcelări.

**Spații verzi:**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor.

Se vor prevedea spații verzi și plantate, cu rol decorativ, de protecție și recreere în exteriorul clădirilor – minim 35% pentru funcțiunea de locuire individuală, și minim 25% pentru funcțiunea de locuire colectivă, avându-se în vedere prevederile HCLM Arad 572/2022 privind aprobarea *Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.*

**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. Pentru funcțiunile propuse se vor realiza locuri de parcare avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea *Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.*

Conform planșei anexă „03A Reglementări urbanistice” se propun min. 2 locuri de parcare în incintă pentru subzona Li, și minim 6 locuri în incintă pentru Lc (1,5 loc./unitate locativă).

**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 parcelelor generatoare PUZ se va realiza dinspre Est prin continuarea străzii Măcieșului. Accesul auto și pietonal la fiecare subzonă propusă spre reglementare va avea o ampriză de 3,50 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.

#### **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 ansamblului 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.

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, 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. 1729 din 27.09.2022, 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	Termen valabilitate avize
1.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	18441/21.11.2023	-
2.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	323324/24.10.2023	-
3.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	323323/24.10.2023	-
4.	Compania de Apă Arad S.A.	16712/21.09.2023	-
5.	O.C.P.I. Arad	PV 2160/2023	-
6.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	69775/Z1/07.09.2023	-
7.	E-Distribuție Banat S.A.	17964881/21.11.2023	27.09.2024
8.	Delgaz Grid S.A.	214324930/28.07.2023	28.07.2024
9.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	134353/16.08.2023	16.08.2024
10	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	412/04.08.2023	-
11	Autoritate Aeronautică Civilă Română	24974/31.10.2023	31.10.2024
12	Studiu Geotehnic	567/2023	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 06.02.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. ....

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**

Șef serviciu,  
arh. Ioana Floris Bărbătei

Consilier,  
urb. Răzvan-Andrei Săvan

VIZA JURIDICA  
Liliana Pașcalău