

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentaţiei de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi

Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„CONSTRUIRE LOCUINŢĂ P+1,

GARAJ, ANEXE, PISCINĂ ŞI ÎMPREJMUIRE”,

Municipiul Arad, intravilan, Strada Rândunicii, nr. 68,

pe parcela identificată prin C.F. nr. 339954 – Arad

Proprietari/Dezvoltatori: KASZTA PAUL-MIHAI şi KASZTA DORINA-ELENA,

Proiectant general: S.C. ARCZZONE STUDIO S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: KASZTA PAUL-MIHAI şi KASZTA DORINA-ELENA;

- Proiectant general: S.C. ARCZZONE STUDIO S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CUZNEŢOV Monica, pr. nr. 23/2022

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, C.F. nr. 339954 – Arad, Strada Rândunicii, nr. 68.

Situaţia juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncţionalizare este identificată prin C.F. nr. 339954 - Arad şi constituie proprietatea privată a proprietarilor KASZTA PAUL-MIHAI şi KASZTA DORINA-ELENA, măsoară o suprafaţă totală de 1.504,00 mp.

Situaţia existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „CONSTRUIRE LOCUINŢĂ P+1, GARAJ, ANEXE, PISCINĂ ŞI ÎMPREJMUIRE ”, Mun. Arad, intravilan, Strada Rândunicii, nr. 68, pe parcela identificată prin C.F. nr. 339954 – Arad, se propune construirea unei locuinţe P+1, garaj, anexe, piscină şi împrejmuire, măsurând o suprafaţă totală de 1.504,00 mp.

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:

- la nord – teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 339977 – Arad – arabil - intravilan;
- la vest – Strada Rândunicii, identificată prin C.F. nr. 359183 – Arad;
- la est – teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 339936 – Arad – arabil - intravilan;
- la sud – teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 339939 – Arad – Curţi construcţii-intravilan.

Funcţiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analiza şi rezolvarea problemelor funcţionale, tehnice şi estetice din zona studiată vizând propunerea de construire a unei locuinţe P+1, garaj, anexe, piscină şi împrejmuire.

- **Funcţiune dominantă:**

- Locuire unifamilială în regim izolat.

- **Utilizări permise:**
 - Anexe gospodărești, garaj, piscină, platformă carosabilă, parcaje, amenajări tehnico edilitare, spații verzi.
- **Utilizări permise cu condiții:**
 - Birouri și spații pentru exercitarea profesiilor liberale, servicii.
- **Utilizări interzise:**
 - Este interzisă amplasarea obiectivelor cu funcțiunea de depozitare, spălătorii și service auto, industrie poluantă sau nepoluantă, agrozootehnice.
- **Interdicții temporare:**
 - Nu este cazul.

Zonificare funcțională:

- **Lo** – locuință izolată și anexe, garaj/car-port, piscina;
- **SP** – spații verzi amenajate, plantate;
- **Cc** – căi de comunicație (carosabil și pietonal);

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 30,00%;
- C.U.T. maxim: 0,60.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E**, cu înălțimea maximă de 11,00 m, respectiv cota absolută maximă de 120,52 m (109,52 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 11,00 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 35643/07.12.2023.

Retrageri ale maximumului edificabil față de limitele de proprietate:

- Față de limita de proprietate din spre nord: pe limita de proprietate;
- Față de limita de proprietate din spre vest: minim 10,50 metri;
- Față de limita de proprietate din spre est: pe limita de proprietate;
- Față de limita de proprietate din spre sud: pe 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. Suprafata 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.

Suprafata minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 35% din suprafața totală a 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, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 5.

Pe parcela care se reglementează poate fi amplasat un garaj/carport, la care se va accede printr-o alee carosabilă din dale din beton sau dale înierbate. Se va asigura minim un loc de parcare.

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 Rândunicii. Se propune un acces carosabil cu lățimea de maxim 4 metri.

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 studiat nu va suferi acțiuni de parcelare.

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. 1389 din 11.08.2022, 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	18565793/19.01.2024	11.08.2024
2.	Compania de Apă Arad S.A.	24471/13.11.2023	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214433091/25.10.2023	25.10.2024
4.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	2410/13.02.2024	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	323381/26.10.2023	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	323382/26.10.2023	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161016/20.01.2024	20.01.2025
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 2808/2022	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	35643/07.12.2023	07.12.2024
10.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	86989/Z1/09.11.2023	-
11.	Comisia de sistematizare a Circulației	3491/Z1/05.02.2024	-
12.	Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale	25390/01.11.2023	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 14.03.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. / .2024

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		22.05.2024
Elaborat	Consilier	Gabriel Căpriceană		22.05.2024

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău