

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„ZONĂ REZIDENȚIALĂ”,
Municipiul Arad, intravilan, Strada Iosif Lengyel, nr. 48-50,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 363512 – Arad
Proprietari/Dezvoltatori: MARINANGELI GIANFRANCO și PONEA MARICICA,
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: MARINANGELI GIANFRANCO și PONEA MARICICA;
- Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CRAINIC Dorin, pr. nr. 67/2022

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, C.F. nr. 363512 – Arad, Strada Iosif Lengyel, nr. 48-50.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 363512 - Arad și constituie proprietatea privată a MARINANGELI GIANFRANCO și PONEA MARICICA, măsură o suprafață totală de 3.807,00 mp.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent „ZONĂ REZIDENȚIALĂ”, Mun. Arad, intravilan, Strada Iosif Lengyel, nr. 48-50, pe parcela identificată prin C.F. nr. 363512 – Arad, se propune construirea unei zone rezidențiale, măsurând o suprafață totală de 3.807,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord – terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 362968 – Arad, nr. 356675 – Arad, respectiv nr. Top. 178-179/a - Arad;
- la vest – teren proprietate privată, identificat prin nr. Top. 316-317 - Arad;
- la est – terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 364231 – Arad, respectiv C.F. nr. 364230 - Arad;
- la sud – Strada Iosif Lengyel, identificată prin C.F. nr. 356010 – Arad.

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 și funcțiuni complementare.

- **Funcțiune dominantă:**

- Locuire individuală în regim izolat sau cuplat.

- **Funcțiuni complementare:**

- Servicii (cabinete medicale, saloane cosmetica \ infrumusetare, birouri), platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească, zone verzi, anexe.

- **Utilizări 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.

Zonificare funcțională:

- **L** – locuințe și funcțiuni complementare;
- **C** – carosabil;
- **P** – zonă amenajări/car-port, garare în interiorul parcelelor;
- **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 9,00 m, respectiv cota absolută maximă de 118,02 m (109,02 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 9,00 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 34074/15.01.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Pentru loturile 1-5:

- Față de limita de proprietate dinspre nord: minim 3,00 metri (cu excepția carport-ului) și pe latura opusă cu respectarea Codului Civil;
- Față de limita de proprietate dinspre vest: minim 5,00 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre est: maxim 5,00 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre sud: minim 3,00 metri (cu excepția carport-ului) și pe latura opusă cu respectarea Codului Civil.

Pentru lotul 6:

- Față de limita de proprietate dinspre nord: minim 13,20 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre vest: minim 3,00 metri (cu excepția carport-ului) și pe latura opusă cu respectarea Codului Civil;
- Față de limita de proprietate dinspre est: minim 3,00 metri (cu excepția carport-ului) și pe latura opusă cu respectarea Codului Civil.;
- Față de limita de proprietate din spre sud: maxim 5,00 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. 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 35% din suprafața parcelelor.

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 12 locuri de parcare (câte 2 locuri de parcare pentru fiecare lot propus).

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 realiza dinspre latura sudică, din strada Iosif Lengyel. Se propune un acces carosabil cu lățimea de 7 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 studiat se va împărți în șase loturi cu funcțiunea de locuire unifamilială, după cum urmează:

Lotul 1, care va avea o suprafață de 285 mp, lotul 2, care va avea o suprafață de 288 mp, lotul 3, care va avea o suprafață de 289 mp, lotul 4, care va avea o suprafață de 291 mp, lotul 5, care va avea o suprafață de 294 mp, respectiv lotul 6, care va avea o suprafață de 1022 mp.

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 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. 289 din 27.02.2023, 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	18460770/09.11.2023	27.02.2025
2.	Compania de Apă Arad S.A.	23052/06.11.2023	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214416205/10.10.2023	10.10.2024
4.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	20064/20.12.2023	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	323350/19.10.2023	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	323351/19.10.2023	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	134454/22.10.2023	22.10.2024
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 1213/2023	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	34074/15.01.2024	15.01.2025
10.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	6329/Z1/12.02.2024	-
11.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	546/25.10.2023	-
12.	Comisia de sistematizare a Circulației	103803/Z1/23.01.2024	-
13.	Orange Romania Communications S.A.	266/24.10.2023	-

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. 21 / 22.05.2024

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		21.05.2024
Elaborat	Consilier	Gabriel Căpriceană		21.05.2024

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău