

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
DIRECŢIA CONSTRUCŢII ŞI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 15723/26.02.2024

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentaţiei de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„Construire locuinţe unifamiliale, împrejmuire teren şi front stradal

pe terenurile înscrise în CF 352369, 352370, 354872 Arad”

Municipiul Arad, cartierul Bujac,

pe parcelele identificate prin

C.F. nr. 352369, 352370, 354872-Arad

Proprietari/dezvoltatori: ŞOIMU CĂTĂLIN SILVIU şi ŞOIMU MARINELA, SALA FINEAS,

ŞOIMU CLAUDIU -ADRIAN şi ŞOIMU ALEXANDRA

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

- Proprietari/dezvoltatori: ŞOIMU CĂTĂLIN SILVIU şi ŞOIMU MARINELA, SALA FINEAS,
ŞOIMU CLAUDIU -ADRIAN şi ŞOIMU ALEXANDRA;

- Proiectant general S.C. ALTRA STUDIO S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Alexandru
L. NAGY-VIZITIU, pr.nr. 120/2021;

Încadrarea în localitate

Imobilele - terenurile sunt situate în partea de Vest a intravilanului Municipiului Arad, în cartierul
Bujac în proximitatea străzii Lavandei.

Situaţia juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncţionalizare sunt identificate prin C.F. nr. 352369, 352370, 354872-
Arad, au categoria de folosinţă arabil şi constituie proprietatea privată a ŞOIMU CĂTĂLIN SILVIU şi
ŞOIMU MARINELA, SALA FINEAS, ŞOIMU CLAUDIU -ADRIAN şi ŞOIMU ALEXANDRA
masurând o suprafaţă totală de de 2.190 mp. (CF 352369= 640 mp, CF 352370= 800 mp, CF 354872=
750 mp).

Situația existentă

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se vor reglementa din punct de vedere urbanistic parcelele identificate prin C.F. nr. 352369, 352370, 354872- Arad, în vederea edificării unei subzone funcționale de locuințe individuale (izolate) împreună cu funcțiuni complementare.

Parcelele sunt amplasate în proximitatea străzii Lavandei, având o formă patrulateră, iar accesul se va realiza din zona sudică din DE 1562 propus spre modernizare prin documentația de urbanism aflată în curs de elaborare PUZ și RLU „Zonă locuințe individuale pe terenurile înscrise în CF. 335121, 335127, 335133, 335147, 335140, 335154- Arad”.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord :** teren proprietate privată identificat în CF 334926 (drum)- Str. Lavandei, și terenuri proprietăți private- zonă rezidențială cu regim de înălțime P/P+M/P+1E/P+1E+M, identificate în CF 335088, 335082, 335076 -Arad;
- **la vest :** teren proprietate privată identificat în CF 359481 Arad;
- **la est :** teren proprietate privată identificat în CF 354873 Arad;
- **la sud :** teren identificat în CF 335110 (drum) DE 1562, aflat în proprietatea publică a Municipiului Arad propus spre modernizare prin documentația de urbanism în curs de elaborare PUZ și RLU „Zonă locuințe individuale pe terenurile înscrise în CF: 335121, 335127, 335133, 335147, 335140, 335154- 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 edificare a unei subzone de clădiri de locuințe individuale cu regim de înălțime maxim S(D)+P+1E+M și regim de construire izolat. Accesul pietonal și auto în incintele studiate se realizează din DE 1562.

Scopul documentației de urbanism PUZ este de stabilire a regulilor urbanistice privind dezvoltarea zonei stabilite ca reglementare prin Avizul de Oportunitate nr. 23 din 06.08.2021, 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 principii cuprinse în HCLM Arad 669/2023 privind aprobarea soluției preliminare a Planului Urbanistic General al Municipiului Arad.

- **Funcțiunea principală:**
 - funcțiunea dominantă: locuire individuală;
- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**

- anexe, magazii de lemne, piscine;
- funcțiuni complementare (birouri și spații pentru exercitarea profesiilor liberale, spații comerciale la parterul construcțiilor) incluse în clădirile de locuit cu păstrarea funcțiunii dominante de locuire individuală;
- garaje, parcaje, drumuri și platforme;
- amenajări tehnico-edilitare;
- zone verzi, spații de loisir, amenajări peisagere cu rol de recreere și de protecție;
- **Utilizări interzise:**
 - se interzic construcții și amenajări care prin funcțiunea lor produc disconfort: unități de producție industrială, sau agricolă, care prin natura lor pot polua atmosfera sau care produc zgomot sau vibrații. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.
 - alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU și care contravin cu caracterul rezidențial al zonei;

Zonificare funcțională:

L.M -zonă rezidențială cu clădiri având regimul maxim de înălțime: S(D)+P+1E+M.

- **LMu16b** – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban - zonă propusă
- **Cp** - căi de comunicație pietonală pe zona cedată domeniului public - trotuare
- **Cp1** - căi de comunicație pietonală în interiorul parcelelor - alei și zone pietonale
- **Cc** - căi de comunicație carosabile în interiorul parcelelor - zone semicarosabile propuse în incintă
- **Sp** - zone verzi amenajate în interiorul parcelelor

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim admis: 40,00%;
- C.U.T. maxim admis: 1,20.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este S(D)+P+1E+M cu o înălțime maximă a construcției la coamă de 12,00 m. Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 15049/24.08.2023.

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 construibil ale construcțiilor din cadrul parcelelor este stabilit în conformitate cu planșa 02- *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:

- **Amplasare față de frontul stradal:**

- în urma trecerii suprafeței de teren din proprietate privată în proprietate publică în vederea modernizării DE 1562, perimetrul maximului edificabil, aferent fiecărei parcele în parte, va avea o retragere de min. 5m în interiorul parcelei de la alinimentul nou creat;

- **Amplasare față de limitele laterale:**

- maximul edificabil pentru fiecare parcelă propusă spre reglementare se va retrage de la limita de proprietate laterală în funcție de tipologia de construire, și anume:

- **pentru locuințe izolate** - respectând Codul Civil, *cap. III Limitele juridice ale dreptului de proprietate privată, secțiunea I Limite legale, Art. 612 și Art. 615* față de ambele laturi dar nu mai puțin de 0,60 m.

- **Amplasare față de limitele posterioare:**

- maximul edificabil se va retrage de la limita posterioară cu min. 5,00 m

Parcelarea:

Conform planșei 02- *REGLEMENTĂRI URBANISTICE* terenul studiat se va reglementa în vederea edificării a 3 locuințe individuale. Este permisă parcelarea ulterioară a terenului în funcție de subzonele conexe ale activității principale (locuire și funcțiuni complementare), așa cum a fost propus în PUZ, în baza documentațiilor de urbanism solicitate de cadrul legal în vigoare.

Spații verzi:

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

Pentru funcțiunea dominantă a parcelelor – locuire individuală se va avea în vedere amenajarea de spații verzi avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 6 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea *Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare* dar și a 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*, pentru fiecare funcțiune în parte. Se vor amenaja zone verzi compacte în cadrul incintelor propuse spre reglementare în suprafață de minim 35% din procentul total al terenului conform planșei 02- *REGLEMENTĂRI URBANISTICE*.

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.

Astfel, conform soluției de reglementare prezentate în planșa 02- *REGLEMENTĂRI URBANISTICE* dar și părții scrise a documentației aferente, sunt propuse pentru fiecare parcelă de locuire individuală minim două (2) locuri 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, conform planșei anexă 02- *REGLEMENTĂRI URBANISTICE* parcelele generatoare PUZ vor avea un acces de 3,50 m.

Deservirea rutieră a parcelelor generatoare PUZ se va asigura din DE 1562. Prospectul stradal propus al DE 1562 prin PUZ și RLU „Zonă locuințe individuale pe terenurile înscrise în CF: 335121, 335127, 335133, 335147, 335140, 335154- Arad” în curs de elaborare, și preluat de prezenta documentație este compus din 7,00m carosabil cu alei pietonale pe ambele laturi cu o lățime de 1,5m și un spațiu verde de alinament cu o lățime de 1,00m.

În vederea modernizării circulației, implicit a DE 1562, este propusă o trecere a unei suprafețe de teren de 79,83mp (cca. 80 mp) din proprietate privată în proprietate publică.

Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată.

Circulația pietonală va fi asigurată prin realizarea de alei pietonale ce vor facilita accesul între obiectivele din incintă. Nu se impune amenajarea de piste de biciclete.

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 cheltuiiala 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 subzone funcționale, 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. 637 din 12.04.2021, 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	08847993/19.10.2021	12.04.2024
2.	Compania de Apă Arad S.A.	6392/07.04.2023	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214512152/12.01.2024	12.01.2025
4.	Decizia etapei de încadrare - Agenția pentru Protecția Mediului Arad	8875/29.05.2023	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	322 519/02.05.2023	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	322518/02.05.2023	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	134305/31.07.2023	31.07.2024
8.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	59919/Z1/02.08.2023	-
9.	Proces verbal de recepție O.C.P.I. Arad	1590/2021	-
10.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	15049/24.08.2023	24.08.2024
11.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	608/14.10.2021	-
12.	Transelectrica- STT Timișoara- Serviciul Tehnic	6130/12.04.2023	-
13.	Societatea Națională de Transport Gaze Naturale „Transgaz” SA	9965/05.02.2024	05.02.2025
14.	Administrația Bazinală de Apă Mureș- Sistemul de Gospodărire a Apelor Arad	30/25.05.2023	25.05.2025
15.	Studiu Geotehnic	367/2021	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 23.01.2024, 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**