

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ”,
Extravilan Municipiul Arad, Str. Orizontului FN,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 334920 – Arad,
Proprietar/Dezvoltator: CODRIN Florița
Proiectant general: S.C. MARCON SERVCONSTRUCT S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: CODRIN Florița

- Proiectant general: S.C. MARCON SERVCONSTRUCT S.R.L., specialist cu drept de semnătură
RUR, arh. Dorian BALOGH, pr. nr. 519/2023

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare se află în extravilanul UAT Arad, adiacent intravilanului existent, conform P.U.G. Arad aflat în vigoare, și are accesul din Strada Orizontului.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare are suprafața de 10.000 mp și este identificată prin C.F. nr. 334920 – Arad, teren arabil în extravilan, proprietar CODRIN Florița.

Situația existentă

Conform PUG Arad aprobat, cu valabilitatea prelungită prin HCLM Arad Nr. 588/2023, amplasamentul se situează în extravilanul Mun. Arad, în sudul cartierului Bujac, prezentând front stradal la str. Orizontului, care reprezintă de asemenea limita dintre intravilanul și extravilanul Municipiului Arad. Teritoriul supus reglementării este adiacent laturii sudice a UTR nr. 22, zonă având funcțiunea principală de locuire, cu subzone predominant rezidențiale cu clădiri de tip urban și pentru instituții publice și servicii de interes general.

Prin PUG aflat în elaborare, a cărui soluție preliminară a fost aprobată prin HCLM nr. 669/15.12.2023, zona vizată de prezenta documentație a fost încadrată în intravilanul Municipiului Arad în *Zonă de locuințe individuale urbane mici (max. 3N supraterane) cu funcțiuni complementare propuse*. Propunerile prezentei documentații sunt în concordanță inclusiv cu propunerile viitorului PUG Arad.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „DEZVOLTARE ZONĂ REZIDENȚIALĂ”, extravilanul Municipiului Arad, Str. Orizontului, FN, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 334920 – Arad, măsurând o suprafață totală de 10.000 mp, se propune reglementarea unei zone cu funcțiune predominant rezidențială.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord – proprietate publică Mun. Arad – nr. cad. 334701 – str. Orizontului;
- la vest – proprietate privată în extravilan – nr. cad. 334774;
- la est – proprietate privată Mun. Arad în extravilan – nr. cad. 334873;
- la sud – proprietate UAT Arad în extravilan – nr. cad. 334928 – Cn 1454;

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Funcțiunea solicitată de dezvoltator este în concordanță cu funcțiunea prevăzută prin PUG Arad pentru zonele din proximitate, respectiv zonă rezidențială, urmărindu-se introducerea în intravilan și reglementarea urbanistică în vederea edificării construcțiilor rezidențiale.

Funcțiunea dominantă: locuințe individuale de tip izolat, cuplat și/sau înșiruit cu regim de înălțime max. S/D+P+1E+M (inclusiv P, P+M, P+1, P+1+M cu S/D opțional)

Funcțiunile complementare: împrejurimi și anexe gospodărești (bucătării de vară, filigorii, terase acoperite, magazie depozitare unelte grădină, carport, garaje, sere, piscine) în regim de înălțime max. S/D+P, spații verzi în proporție de min. 35% din suprafața parcelei, accese carosabile și pietonale pe parcelă, platforme și parcaje, dotări tehnico-edilitare.

Funcțiunile admise cu condiții: locuințe cu max. 2 apartamente cu condiția asigurării a min. 2 locuri de parcare/apartament în incintă și a respectării Legii 114/1996 privind locuințele, actualizată; la parterul locuințelor - funcțiuni complementare zonei rezidențiale precum salon cosmetică/coafură, birou profesii liberale, cu condiția asigurării locurilor de parcare conform anexei nr. 5 la R.G.U., dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare în incintă.

Funcțiuni interzise: construcții pentru activități industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor generează trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat; funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice; orice fel de activități care nu se înscriu în profilul zonei sau care pot incomoda funcționarea acesteia.

Interdicții temporare nu sunt.

Subunități:

- L – zonă locuințe
- Cc – zonă căi de comunicație
- Svp – zonă spații verzi amenajate cu destinație publică

Indicatori urbanistici maximi propuși:

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

Regimul de înălțime maxim propus:

- max. S/D+P+1E+M pentru locuințe
Hmax cornișă/atic = 9,00 m; Hmax coamă = 10,50 m
- max. S/D + P pentru anexe gospodărești
Hmax cornișă/atic = 3,00 m; Hmax coamă = 4,50 m

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 14020/01.07.2024, care prevede respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 10,50 m, respectiv cota absolută maximă de 116,34 m (105,84 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,50 m înălțimea maximă a construcțiilor);

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Regimul de aliniere față de frontul stradal (strada propusă) - construcțiile de locuințe și alte clădiri cu funcțiuni admise pot fi amplasate la frontul stradal sau retrase cu maxim 3,00 m de la frontul stradal pentru parcelele nr. 1...13 și 16...28.

Față de limita posterioară de proprietate: clădirile vor fi retrase minim 6,00 m.

Față de limitele laterale de proprietate:

- pentru locuințe izolate - conform prevederilor Codului Civil față de o latură, însă față de cealaltă limită laterală se va asigura obligatoriu o retragere de min. 3,00 m.
- pentru locuințe cuplate – la min. 5 cm față de limita de proprietate comună a celor două locuințe și la min. 3,00 m față de cealaltă limită laterală de proprietate pentru fiecare casă.
- pentru locuințe înșiruite – la min. 5 cm față de limita de proprietate comună a mai multor locuințe și minim conform prevederilor Codului Civil față de limita laterală de proprietate pentru prima și ultima casă din rând.

Pe fiecare parcelă se admite o clădire destinată locuinței. Celelalte clădiri admise vor fi anexe gospodărești. Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m.

Amplasarea clădirilor tip anexe gospodărești cu funcțiuni complementare locuirii precum carport, garaje, bucătării de vară, filigorii, terase acoperite, magazie depozitare unelte grădină, sere, piscine este admisă în afara zonei de constructibilitate a locuințelor cu respectarea prevederilor Codului Civil și cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea la cornișă/atic de 3,00 m și înălțimea la coamă de 4,50 m față de cota terenului sistematizat iar regimul de înălțime să fie max. S/D+P. Includerea lor în indicatorii urbanistici se va realiza în conformitate cu prevederile art. 15 din regulamentul local de urbanism.

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.

Se va asigura astfel un minim de 35% din suprafața fiecărei parcele.

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, și conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad Nr. 187 din 28 martie 2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Se vor asigura un min de 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă precum și 6 locuri de parcare publice, amenajate cu dale înierbate, destinate vizitatorilor.

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 auto și pietonal la incinta propusă spre reglementare se realizează direct din str. Orizontului, stradă amenajată corespunzător cu parte carosabilă și trotuar pe latura nordică, până la finisaj asfaltic și dotată cu utilități.

Pentru fiecare parcelă cu destinație rezidențială se admite un singur acces carosabil cu o lățime maximă de 3,50 ml și care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Accesul pietonal pe fiecare parcelă cu destinație rezidențială se va realiza cu o lățime maximă de 1,50 ml și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

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.

Se admit unificări și parcelări ulterioare ale incintelor, dacă pentru fiecare lot rezultat în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

a) front la strada de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150 mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile paragrafului anterior.

Utilități:

Se vor realiza bransamente 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/bransarea 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 bransamentelor 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. 349 din 15.03.2023, 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.	Organe centrale/teritoriale interesate	Număr și dată aviz	Valabilitate aviz
1	Consiliul Județean Arad – Compartimentul U.A.T. Direcția Arhitect Șef	20/21.11.2024	15.03.2025
2	Direcția Secretar General Serviciul Cadastru Extravilan și Fond Funciar	47503/07.08.2024	-
3	O.C.P.I. Arad	3389/2023	-
4	Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor Agenția pentru Protecția Mediului - Arad	10004/06.06.2024	-
5	Compania de Apă Arad S.A.	23208/06.11.2023	-
6	E Distribuție Banat S.A.	18466479/21.11.2023	15.03.2025
7	Delgaz GRID S.A.	214905466/13.01.2025	15.03.2025
8	Ministerul Sănătății Direcția de Sănătate Publică	208/07.05.2024	-
9	Ministerul Afacerilor Interne I.S.U. „Vasile Goldiș” al Județului Arad – I.S.U.	1922845/03.06.2024	-
10	Ministerul Afacerilor Interne I.S.U. „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1922846/03.06.2024	-

11	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	14020/01.07.2024	01.07.2025
12	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	47506/Z1/03.06.2024	-
13	Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A.	340/389/31.05.2024	-
14	Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare - Arad	108/14.05.2024	-
15	Ministerul Mediului Apelor și Pădurilor - Apele Române A.B.A. Mureș	3332/14.06.2024	-
16	Ministerul Afacerilor Interne I.P.J. Arad – Serviciul Rutier	161.233/30.05.2024	30.05.2025
17	Ministerul Culturii Direcția Județeană pentru Cultură - Arad	97/U/09.05.2024	-
18	Ministerul Afacerilor Interne Direcția Generală Logistică	356932/25.06.2024	-
19	Serviciul Român de Informații	358626/22.05.2024	22.05.2025
20	Societatea Națională de Transport al Gazelor Naturale TRANSGAZ S.A.	45896/31.05.2024	31.05.2025
21	Compania Națională de Transport a Energiei Electrice TRANSELECTRICA S.A.	8815/10.06.2024	-
22	Ministerul Apărării Naționale Statul Major al Apărării	DT/7259/24.04.2024	-
23	Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale Direcția pentru Agricultură - Arad	384/16.07.2024	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 19.12.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 1/22.01.2025, favorabil.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că documentația de urbanism întrunește condițiile necesare pentru a fi promovată spre analizare, dezbatere și decizie și poate fi aprobată în ședința Consiliului Local.

Arhitect Șef
Arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef Serviciu	Arh. Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	Arh. Virgil Toma		22.01.2025

VIZA JURIDICĂ
Liliana Pașcalău