

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea documentației de urbanism  
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și  
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ”,  
Municipiul Arad, cartier Aradul nou/Mureșel, str. Câmpia Turzii, nr. 50A,  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 355157 – Arad  
Proprietari/Dezvoltatori: DASCĂL TEODOR ȘI DASCĂL AURICA,  
Proiectant general: S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: DASCĂL TEODOR ȘI DASCĂL AURICA;
- Proiectant general: S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR arhitect-urbanist Mircea T. ȘOIMA, pr. nr. 223/2023.

#### **Încadrarea în localitate**

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, conform C.F. nr. 355157 –cartier Aradul nou/Mureșel, str. Câmpia Turzii, nr. 50A, jud. Arad.

#### **Situația juridică a terenului**

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 355157 – Arad, constituie proprietatea privată a proprietarilor : DASCĂL TEODOR ȘI DASCĂL AURICA și măsoară o suprafață totală de 1.219 mp.

#### **Situația existentă**

Parcela propusă pentru refuncționalizare, identificată prin C.F. nr. 355157 – Arad, are categoria de folosința actuală curți construcții în intravilan, are suprafața de 1.219 mp, iar conform PUG-ul Municipiului Arad aprobat – cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/14.11.2023, se găsește în UTR nr. 33, care are următoarele funcțiuni existente:

- L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, P+2+M;
  - LMr33a,b,c,d,e,f,g - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural
- I.S. - zonă pentru instituții publice și servicii de interes general
- ISco33a,b - subzonă construcții comerciale
- ISct33a,b,c - subzonă construcții de cult
- Isc33a,b - subzonă construcții de cultură
- ISi33a,b,c,d,e,f,g - subzonă construcții de învățământ
- ISs33 - subzonă construcții de sănătate
- ISas33 - subzonă construcții și amenajări sportive
- I - zona unităților industriale
- In33a,b,c - zona unități industriale nepoluante și depozite
- G.C. – zonă gospodărie comunală
- GCc33 – subzonă gospodărie comunală-cimitir
- C - zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente
- Cf33 - subzonă căi de comunicație feroviară

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) – „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ FAMILIALĂ”, Municipiul Arad, cartier Aradul nou/ Mureșel, str.

Câmpia Turzii, nr. 50A, jud. Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 355157 – Arad, se propune reglementarea unei subzone rezidențiale: locuire individuală și funcțiuni complementare: carport, parcaje, amenajări tehnico- edilitare, zone verzi specifice funcțiunii locuire, în suprafață totală de 1.219 mp.

#### **Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:**

- **Nord:** teren proprietate privată- identificat prin CF 352964 Arad, canal Țiganca
- **Est:** teren proprietate privată- identificat prin CF 358242 Arad.
- **Sud:** teren proprietate publică strada Câmpia Turzii și teren proprietate privată- identificat prin CF 352964 Arad.
- **Vest:** teren proprietate privată- identificat prin CF 352964 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 cu funcțiunea de locuire individuală și funcțiuni complementare: carport, parcaje, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi specifice funcțiunii locuire, măsurând o suprafață totală de 1.219 mp.

**Funcțiunea dominantă a zonei este de zonă rezidențială cu funcțiunea de locuire individuală** și funcțiuni complementare: carport, parcaje, amenajări tehnico- edilitare, zone verzi specifice funcțiunii locuire.

#### **Utilizări admise cu condiții:**

-Nu este cazul;

#### **Interdicții temporare:**

-Nu este cazul;

#### **Interdicții definitive:**

- Se vor respecta restricțiile de construire în proximitatea rețelelor edilitare, conform specificațiilor emise de institutiile publice prin intermediul avizelor;
- Este interzisă amplasarea funcțiunilor comerț, alimentație publică, depozitare, producție și industrie.

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

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

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

- S/D+P+2E+M, cu înălțimea maximă la cornișă de 10,00m, respectiv coamă 12,00m, respectiv parter pentru anexe gospodaresti, garaj, carport.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 13151/30.07.2024.

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

-Față de limita de proprietate **Sudică**, înspre strada Câmpia Turzii se va realiza o retragere de **38,20 m**, în care se vor amenaja un acces cu un drum de incintă pentru deservirea parcelei, iar față de terenul identificat în CF 352964 se vor respecta regulile impuse de Codul Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

-Față de limita de proprietate **Nordică**, se va respecta retragerea construcțiilor față de linia electrică aeriană.

-Față de limita de proprietate **Vestică**, se vor respecta regulile impuse de Codul Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere;

-Față de limita de proprietate **Estică**, se vor retrage construcțiile **3,50 m** pentru accesul autospecialelor de stingere a incendiilor.

### **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.

Procent minim de spații verzi **minim 35,00 %** din suprafața terenului.

### **Parcaje:**

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse spre reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

**-Număr minim locuri de parcare pentru zonă rezidențială de locuire individuală**, conform HCLM Arad nr 187/28.03.2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad, este:

Pentru construcțiile de locuințe unifamiliale se vor respecta următoarele cerințe minime:

Pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp:

- minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței;

Pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp:

- minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

Nu se vor autoriza decât acele construcții care au locuri de parcare în interiorul incintei, parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă

### **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 la terenul studiat se va face din strada Câmpia Turzii, propunându-se un drum de incintă pentru deservirea funcțiunii dominante a parcelei.

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.

Nu se vor face parcelări.

### **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 cu funcțiune rezidențială de locuire individuală predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona cu funcțiune 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 cu funcțiune rezidențială, 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. 902 din 12.06.2023, 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.	E-distribuție Banat S.A.	18504286/18.12.2023	12.06.2025
2.	Compania de Apă Arad S.A.	9827/08.05.2024	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214601340/09.04.2024	09.04.2025
4.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	14433/26.08.2024	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1922617/22.04.2024	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1922618/22.04.2024	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161158/10.04.2024	10.04.2025
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 3083/2023	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	13151/30.07.2024	30.07.2025
10.	D.S.P. Județul Arad	264/11.06.2024	-
11.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	58177/Z1/08.07.2024	-
12.	Transelectrica- STT Timișoara- Serviciul Tehnic	12808/18.08.2023	-
13.	Studiu Geotehnic	2633/2023	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 12.09.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. ....

Având în vedere cele de mai sus, documentația de urbanism întrunește toate condițiile în vederea promovării spre analizare, dezbatere și aprobare în ședința Consiliului Local.

Arhitect Șef  
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	urb. Răzvan Săvan		17.09.2024

VIZA JURIDICĂ  
Liliana Pașcalău