

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea documentației de urbanism  
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și  
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Locuințe individuale”,  
Municipiul Arad, intravilan, Strada Nouă,  
numerele 10; 10/A; 12; 12/A, pe parcelele identificate prin C.F.-urile  
nr. 363420 – Arad; nr. 363419 – Arad; nr. 363424 – Arad; nr. 363423 - Arad  
Proprietari: BORDIANU CORNELIU și BORDIANU DORU  
Proiectant general: S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L.  
Dezvoltator: BORDIANU CORNELIU ÎNTREPRINDERE FAMILIALĂ

- Proprietari: BORDIANU CORNELIU și BORDIANU DORU;

- Proiectant general: S.C. POWER ON SOLUTIONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh.  
STANCU-ISPAS Ioana, pr. nr. 56/2023

- Dezvoltator: BORDIANU CORNELIU ÎNTREPRINDERE FAMILIALĂ

#### **Încadrarea în localitate**

Incintele propuse spre reglementare sunt situate în intravilanul Municipiului Arad, C.F.-urile nr.  
363420 – Arad; nr. 363419 – Arad; nr. 363424 – Arad; nr. 363423 - Arad, Strada Nouă, numerele 10;  
10/A; 12; 12/A.

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

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F.-urile nr. 363420 – Arad; nr.  
363419 – Arad; nr. 363424 – Arad; nr. 363423 - Arad și constituie proprietăți private a proprietarilor  
BORDIANU CORNELIU și BORDIANU DORU, măsurând o suprafață totală de 888,00 mp.

#### **Situația existentă**

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent „Locuințe  
individuale”, Mun. Arad, intravilan, Strada Nouă, numerele 10; 10/A; 12; 12/A, pe parcelele identificate  
prin C.F.-urile nr. 363420 – Arad; nr. 363419 – Arad; nr. 363424 – Arad; nr. 363423 - Arad, se propune  
reglementarea unei zone cu patru locuințe individuale, măsurând o suprafață totală de 888,00 mp.

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

- la nord – Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 363765 – Arad;
- la vest – Strada Nouă, identificată prin C.F. nr. 355920 – Arad;
- la est – Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 363765 – Arad;
- la sud – Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 332197 – 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 cu patru locuințe individuale.

- **Funcțiune dominantă:**

- Locuire unifamilială ( maxim o unitate locativă pe parcelă).

- **Funcțiuni permise:**

- Spații verzi;
- Accese auto, spații pentru parcare;
- Anexe gospodărești.

- **Utilizări premise cu condiții:**

- Sunt permise elemente aferente ale infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- Este permisă folosirea a max. 35% din suprafața parcelei pentru grădinărit, cu condiția ca această zonă să nu se afle între limita de proprietate dinspre stradă și clădire.
- Este permisă amplasarea anexelor gospodărești, garaje, filigorii, pergole, umbrare, piscine.

- **Utilizări interzise temporar:**

- Până la asigurarea echipării edilitare prin racord sau extinderea rețelelor de alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică, suprafețele destinate clădirilor de locuit sunt supuse interdicției temporare de construire.

- **Utilizări interzise permanent:**

- Activități de tip industrial sau cvasi-industrial sau depozități, poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat: (hală de producție, atelier, laborator etc), activități complementare (administrative, de depozitare, de distribuție și desfacere, de cercetare / proiectare), sociale (vestiar, cantină, club etc – exclusiv locuințe), întreprinderi mici și mijlocii cu profil de tip industrial sau cvasiindustrial și activități conexe –(administrative, de depozitare, comerciale etc), parc de activități, bază logistică, autobază terminal de marfuri;
- Comerț și depozitare en-gros;
- Servicii industriale și cvasi-industriale (comert cu materiale de constructii, mica productie, depozitare, logistica, distribuție și desfacere, parc de activitati, service auto, spalatorie auto, statie de carburanti si servicii);
- Gospodărie comunală;
- Orice alte utilizări decât cele menționate în R.L.U.

**Zonificare funcțională:**

- L – Zonă de locuințe individuale;

**Indicatori urbanistici maximi propuși:**

- P.O.T. maxim: 35,00%;
- C.U.T. maxim: 1,00.

**Regimul de înălțime maxim propus:**

Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+1E+Er/M**, cu înălțimea maximă de 10,50 m. Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 34984/26.03.2024.

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

- Față de limita de proprietate dinspre nord: minim 2,00 metri pentru parcela identificată prin C.F. nr. 363423 - Arad;
- Față de limita de proprietate dinspre vest: minim 1,00 metru;
- Față de limita de proprietate dinspre est: minim 5,0 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre sud: minim 2,00 metri pentru parcela identificată prin C.F. nr. 363420 - Arad.

### **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 minim 35% din suprafața 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.

Vor fi prevăzute minim 8 locuri de parcare (2 locuri pentru fiecare unitate locativă/parcelă).

### **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.

Accesele pe teren se vor face prin latura vestică, din strada Nouă. Se propune un acces carosabil cu lățimea de 3,00 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 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 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. 444 din 27.03.2023, 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.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	S.C. E-Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad	18160014/04.12.2023	27.03.2025
2.	Compania de Apă Arad S.A.	19290/21.09.2023	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214361332/05.09.2023	05.09.2024
4.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	1408/26.01.2024	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	323364/19.10.2023	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	323365/19.10.2023	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	134550/02.01.2024	02.01.2025
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 1538/2023	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	34984/26.03.2024	26.03.2025
10.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	92250/Z1/07.12.2023	-
11.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	631/18.12.2023	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 02.04.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 26 / 20.06.2024

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		.06.2024
Elaborat	Consilier	Gabriel Căpriceană		.06.2024

VIZA JURIDICA  
Liliana Pașcalău