

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire de locuințe individuale”,
Municipiul Arad, intravilan, Strada Agricultorilor, nr. 16-18,
pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 332689 – Arad, C.F. nr. 332690 - Arad
Proprietari/Dezvoltatori: MILOVAN LAVINIA, BERARDINO PIETRO,
HERMAN NARCIS-LIVIU, HERMAN LUCIA
Proiectant general: TATA ARCHITECTS S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: MILOVAN LAVINIA, BERARDINO PIETRO, HERMAN NARCIS-LIVIU, HERMAN LUCIA;

- Proiectant general: TATA ARCHITECTS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. TUȚU Andreea, pr. nr. 111/2023

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, C.F.-urile nr. 332689 – Arad, C.F. nr. 332690 - Arad, Strada Agricultorilor, nr. 16-18.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F.-urile nr. 332689 – Arad, C.F. nr. 332690 – Arad, constituie proprietatea privată a MILOVAN LAVINIA, BERARDINO PIETRO, (C.F. nr. 332690 – Arad), HERMAN NARCIS-LIVIU, HERMAN LUCIA, (C.F. nr. 332689 – Arad), și măsoară o suprafață totală de 2.200, 00 mp.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent „Construire de locuințe individuale”, Mun. Arad, intravilan, Strada Agricultorilor, nr. 16-18, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 332689 – Arad, C.F. nr. 332690 – Arad, se propune reglementarea unei zone de locuire individuală și măsoară o suprafață totală de 2.200,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** teren proprietate privată, identificat prin nr. CF 357361 – Arad (drum pietruit);
- **la vest:** Strada Agricultorilor, identificată prin C.F. nr. 355588 – Arad;
- **la est:** teren proprietate privată, identificat prin nr. CF 357361 – Arad (drum de pământ);
- **la sud:** teren proprietate privată, identificat prin nr. CF 311048 - 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 de locuire individuală.

- **Funcțiune dominantă:**

- Locuire individuală de tip izolat sau cuplat cu regim redus de înălțime.

- **Funcțiuni permise:**

- Locuințe individuale de tip izolat sau cuplat cu regim redus de înălțime și funcțiunile complementare acestora: imprejmuiți, anexe gospodărești (bucătării de vară, filigorii, terase acoperite, magazine depozitare unelte grădina, sere, piscine) în regim de înălțime max. P (maxim 40% din suprafața parcelei), spații verzi în proporție de min. 35% din suprafața parcelei, accese carosabile și pietonale pe parcela, parcaje, dotări tehnico-edilitare.

- **Utilizări premise cu condiții:**

- Amplasarea clădirilor se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de avizatori și a asigurării locurilor de parcare necesare în limitele proprietății conform prevederilor documentației de urbanism.

- **Utilizări 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.

Zonificare funcțională:

- **Li** – zona rezidențială – locuințe individuale de tip izolat sau cuplat cu regim redus de înălțime;
- **Lic** – zona cai de comunicație;
- **LiSV** – zona spații verzi amenajate;

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40%;
- C.U.T. maxim: 1,2.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S/D+P+1E**, cu înălțimea maximă la coamă de 12 m. Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 40385/13.02.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- Față de limita de proprietate dinspre nord: minim 0,60 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre vest: minim 5,00 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre est: minim 10,00 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre sud: minim 0,60 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 minim 35% din suprafața terenurilor propuse spre reglementare, adică 385 mp pentru fiecare parcelă.

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 Hotărării nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 5.

Se vor asigura minim 2 locuri de parcare / lot.

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 face prin latura vestică, din strada Agricultorilor. Se propune un acces carosabil cu lățimea de 3,50 m pentru fiecare parcelă.

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.

Cele 2 loturi vor rămâne fiecare așa cum se aflau la momentul inițierii prezentului PUZ. Fiecare proprietar actual pastrează suprafața detinută conform extrase C.F.

Nu sunt propuse parcelări sau unificări pentru cele două terenuri.

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.

Proprietarii/dezvoltatorii zonei de locuire individuală predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona de locuire individuală, 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 de locuire individuală, 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. 1333 din 28.08.2023, 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	18889913/20.12.2023	28.08.2025
2.	Compania de Apă Arad S.A.	28536/03.01.2024	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214480326/07.12.2023	07.12.2024
4.	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	3308/27.02.2024	-
5.	Orange Romania Communications S.A.	302/13.12.2023	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	323593/14.12.2023	-
7.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	323592/14.12.2023	-
8.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	134510/25.11.2023	25.11.2024
9.	O.C.P.I. Arad	P.V. 3086/2023	-
10.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	40385/13.02.2024	13.02.2025
11.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	99104/Z1/25.01.2024	-
12.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	640/18.12.2023	-
13.	Transgaz	2282/12.02.2024	12.02.2025
14.	Agencia Națională de Îmbunătățiri Funciare	3534/05.12.2023	-

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. 20 / 25.04.2024

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		
Elaborat	Consilier	Gabriel Căpriceană		.04.2024

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău