

RAPORT DE SPECIALITATE

privind demararea procedurii de transparență decizională pentru documentația de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Zonă locuințe individuale”

Municipiul Arad, cartierul Bujac, str. Urzicilor FN,
pe parcelele identificate prin

C.F. nr. 335052, 356407, 335072, 357149, 334839, 335095, 335084, 348713-Arad

Beneficiari: MARIAN EMANUEL, DRĂGAN VLAD-RĂZVAN și DRĂGAN BRIGHITA, RADU
DANIEL, LUCIU CRISTIAN și LUCIU LAVINIA-AURICA, TABUIA VALENTIN-MIHAI,
DASCĂL TEODORA

Proiectant: S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L.

- beneficiari: MARIAN EMANUEL, DRĂGAN VLAD-RĂZVAN și DRĂGAN BRIGHITA, RADU DANIEL, LUCIU CRISTIAN și LUCIU LAVINIA-AURICA, TABUIA VALENTIN-MIHAI, DASCĂL TEODORA;
- elaborator: proiectant general S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Lucian-Ovidiu A. CIOARĂ, pr.nr. 14/2018;

Încadrarea în localitate

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

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 335052, 356407, 335072, 357149, 334839, 335095, 335084, 348713- Arad, au categoria de folosință arabil și constituie proprietatea privată a MARIAN EMANUEL, DRĂGAN VLAD-RĂZVAN și DRĂGAN BRIGHITA, RADU DANIEL, LUCIU CRISTIAN și LUCIU LAVINIA-AURICA, TABUIA VALENTIN-MIHAI, DASCĂL TEODORA măsurând o suprafață totală de de 3.070mp. (CF 335052= 400 mp, CF 356407= 84 mp, CF 335072= 400 mp, CF 357149= 392 mp, CF 334839= 413 mp, CF 335095 = 421 mp, CF 335084 = 420 mp, CF 348713 = 540 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. 335052, 335072, 357149, 334839, 335095, 335084, 348713- Arad, în vederea edificării unor subzone funcționale de locuințe individuale (izolate) împreună cu funcțiuni complementare, și reglementarea parcelei identificată în CF 356407- Arad în vederea schimbării de destinație a terenului având ca scop prelungirea străzii Urzicilor și crearea unei trame stardale de deservire locală.

Parcelele sunt amplasate în lungul străzii Urzicilor având o formă patrulateră, constituind acces direct din aceasta.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** teren identificat în CF 334701 (drum)- Str. Orizontului, aflat în proprietatea publică a Municipiului Arad și terenuri proprietăți private;
- **la vest:** terenuri proprietăți private – zonă rezidențială cu un regim de înălțime de P/P+M/P+1E/P+1E+M;
- **la est:** terenuri proprietăți private – zonă rezidențială cu un regim de înălțime de P/P+M/P+1E/P+1E+M;
- **la sud:** teren identificat în CF 335110 (drum) DE 1562, aflat în proprietatea publică a Municipiului 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.

- **Funcțiunea dominantă:**
 - funcțiunea dominantă: locuire individuală;
- **Funcțiuni complementare, utilizări permise:**
 - platforme carosabile/parcaje și drumuri, circulații pietonale și piste de biciclete;
 - amenajări tehnico-edilitare;
 - zone verzi, spații de loisir, amenajări peisagere;
- **Funcțiuni interzise:**
 - locuințe colective;
 - funcțiuni industriale;
 - activități industriale generatoare de poluare și zgomot;
 - depozite deșeuri;
 - activități imorale (night club-uri, discoteci, bar-uri de noapte, case de toleranță);
 - alte funcțiuni care contravin cu caracterul rezidențial al zonei

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 0,90.

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, respectiv cota absolută maximă de 120,00 m (108,00 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a construcției). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 2175/03.05.2023.

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.

Aliniamentele minime obligatorii ale perimetrului constructibil ale construcțiilor din cadrul parcelelor este stabilit în conformitate cu planșa 03-A- REGLEMENTĂRI URBANISTICE-ZONIFICARE 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:**

- maximul edificabil pentru fiecare parcelă propusă spre reglementare se va retrage de la aliniamentul străzii Urzicilor cu min. 4,00 m spre interiorul terenului.

- **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 o latură, însă față de cealaltă limită laterală se va asigura obligatoriu o retragere de min. 2,00 m.

- **Amplasare față de limitele posterioare:**

- maximul edificabil se va retrage de la limita posterioară cu min. 3,00 m

- Clădirile amplasate pe parcele de colț, având deschidere la două căi de comunicație, vor fi tratate cu două fațade principale.

Parcelarea:

Conform planșei 03-A- *REGLEMENTĂRI URBANISTICE- ZONIFICARE* terenul studiat se va reglementa în vederea edificării a 7 locuințe individuale și reglementarea urbanistică a terenului CF 356407- Arad în drum de acces.

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 03-A- *REGLEMENTĂRI URBANISTICE- ZONIFICARE*.

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.

Deservirea rutieră a parcelelor generatoare PUZ se va asigura din strada Urzicilor.

Prospectul stradal al străzii Urzicilor este de 6,00 m, compus din drum carosabil cu o ampriză de 5,00 m și trotuar de 0,50 m pe ambele părți.

Prin prezenta documentație de urbanism se va reglementa terenul CF 356407- Arad în drum de acces aflat în extremitatea sudică reprezentând prelungirea străzii Urzicilor și crearea unei trame stradale de deservire locală.

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.

Parcări:

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 03-A- *REGLEMENTĂRI URBANISTICE- ZONIFICARE* dar și părții scrise a documentației aferente, sunt propuse pentru fiecare parcelă de locuire individuală minim un (1) loc de parcare.

Utilități:

Se va face racordarea la rețelele de utilități 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.

Prezenta documentație este întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 1055 din 02.06.2021, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000.

Având în vedere cele de mai sus, propunem demararea procedurii de transparență decizională. După expirarea termenului de 30 zile lucrătoare și îndeplinirea tuturor condițiilor legale, documentația se va supune spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Arad.

Arhitect Șef
Arh. Emilian - Sorin Ciurariu

Șef serviciu,
Arh. Ioana Bărbăței

Consilier,
Ing. Eduard Ghele