

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și

Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE”,

Intravilan Municipiul Arad,

pe parcela identificată prin C.F. nr. 363879 – Arad,

Proprietari/Dezvoltatori: WEIL ALOIS HEINRICH și WEIL ANNA-CHRISTINE

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

- Proprietari/Dezvoltatori: WEIL ALOIS HEINRICH și WEIL ANNA-CHRISTINE;

- Proiectant general: S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CIOARĂ Lucian-Ovidiu, pr. nr. 8/2023

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, și este identificată prin C.F. nr. 363879 – Arad.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 363879 – Arad, și constituie proprietatea privată a WEIL ALOIS HEINRICH și WEIL ANNA-CHRISTINE, măsurând o suprafață totală de 6.242,00 mp.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE”, Mun. Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 363879 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidențiale cu locuințe individuale, măsurând o suprafață totală de 6.242,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord** : Strada Lucernei, identificată prin C.F. nr. 359078 - Arad;
- **la vest** : Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 319219 – Arad, respectiv nr. top. 352-353/c/164/b/2;
- **la est** : Teren proprietate privată identificat prin nr. top. 352-353/c/162/2;
- **la sud** : Strada Arh. Milan Tabacovici – drum.

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 locuințe individuale.

- **Funcțiunea dominantă:**

- Locuire unifamilială.

- **Funcțiuni complementare:**

- Spații comerț, birouri, garaje/parcări/platforme betonate auto, care vor putea fi atât acoperite cât și descoperite, accese pietonale și auto, rețele tehnico-edilitare, spații verzi amenajate, platforme colectare deșeuri menajere.

- **Utilizări permise:**

- Construcția de locuințe individuale
- Funcțiuni complementare locuirii/servicii (birouri, cabinet, alimentație publică, saloane înfrumusețare, etc) incluse în clădiri de locuit propuse, dar păstrându-se ca funcțiune majoritară cea de locuit;
- Utilități și rețele tehnico-edilitare;
- Garaje, parcaje, drumuri și platforme;
- Spații verzi.

- **Utilizări interzise:**

- Locuințe colective
- Funcțiuni industriale
- Activități industriale generatoare de poluare și zgomot
- Depozite de deșeuri
- Activități imorale (night club-uri, discoteci, bar-uri de noapte, case de toleranță)
- Alte funcțiuni care contravin cu caracterul rezidențial al zonei.

Zonificare funcțională:

- **Funcțiune principală**

- **Li** – unitați locuire individuală;

- **Subunități funcționale:**

- **Sv** – spații verzi;
- **Ted** – zone tehnico-edilitare;
- **Cc** – căi de circulație și accese;

Indicatori urbanistici maximi propuși:

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

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S/D+P+1E+M**, cu înălțimea maximă de 12,00 metri, respectiv cota absolută maximă de 120,12 metri (108,12 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 12,00 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 39484/29.12.2025.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- Față de frontul stradal: minim 5,00 metri;
- Față de limita posterioară: minim 9,00 metri;
- Față de limitele laterale: pe una dintre laturi, construcțiile vor fi alipite, respectiv pe latura de unde se va realiza accesul, va exista o retragere de minim 3,50 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. Suprafata de teren alocata spatiilor verzi va respecta Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 /2022 privind asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Municipiului Arad.

Suprafata minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 35%.

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 minim două locuri de parcare pentru fiecare 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.

Accesul la parcele, atât pietonal cât și auto, se va realiza din drumul de incintă, care va face legătura între strada Lucernei și strada Arh. M. Tabacovici. Circulația se va realiza în prima etapă în sens unic cu direcția nord - sud, respectiv dublu sens în etapa finală.

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 minimum 4 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții, cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legate de igienă și de protecția mediului.

În urma parcelării, vor rezulta un număr de 12 loturi, 10 loturi private pentru locuințe, 1 lot public pentru circulații și 1 lot public pentru spațiu verde și dotări tehnico-edilitare.

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 emitere 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.

Proprietarii/dezvoltatorii zonei rezidențiale cu locuințe individuale predau autorităților administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona rezidențială cu locuințe individuale, 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 cu locuințe individuale, 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. 1166 din 21 iulie 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.	Rețele Electrice Banat S.A. - Sucursala Arad	19240552/02.09.2024	21.07.2025
2.	Compania de Apă Arad S.A.	5457/25.03.2024	-
3.	Delgaz Grid S.A.	215286056/23.01.2026	-
4.	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	11406/28.06.2024	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1922337/19.02.2024	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1922338/19.02.2024	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	268964/23.01.2026	23.01.2027
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 2368/2023	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	39484/29.12.2025	29.12.2026
10.	Comisia de eliberare a autorizației de acces la drumul public	26163/Z1/09.04.2024	-
11.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	68/20.02.2024	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de **27.05.2025**, s-a emis Avizul Tehnic nr. 03 / 29.01.2026 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	Semnatura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	Căpriceană Gabriel		

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău