

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și

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

„CLĂDIRI DE GOSPODĂRIE (FERMĂ)”,

Extravilan, Municipiul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 363529 – Arad,

Proprietar/Dezvoltator: Brie Gheorghe-Mihai

Proiectant general: S.C. ATODIS SERV S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: Brie Gheorghe-Mihai

- Proiectant general: S.C. ATODIS SERV S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 56/2024

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în extravilanul Municipiului Arad, și este identificată prin C.F. nr. 363529 – Arad.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 363529 – Arad, și constituie proprietatea privată a lui Brie Gheorghe-Mihai, măsurând o suprafață totală de 5.000,00 mp.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „CLĂDIRI DE GOSPODĂRIE (FERMĂ)”, Mun. Arad, extravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 363529 – Arad, se propune reglementarea unei zone cu funcțiunea de unitate agricolă (fermă de subzistență), măsurând o suprafață totală de 5.000,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 363530 – Arad – arabil – teren viran;
- **la vest:** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 334015 – Arad – arabil – teren viran;
- **la est:** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 333977 – Arad – arabil – teren viran, respectiv drumul de exploatare DE 2196, identificat prin C.F. nr. 334029 – Arad;
- **la sud:** Drumul de exploatare DE 2196, identificat prin C.F. nr. 334029 – Arad.

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analiza și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone cu funcțiunea de unitate agricolă (fermă de subzistență).

- **Funcțiune dominantă:**

- Zonă unitate agricolă – fermă de subzistență.

- **Utilizări permise:**

- Construcții de agrement;
- Spații verzi, sport și agrement;
- Echipare tehnico-edilitară;
- Căi de comunicație și transport.

- **Utilizări permise cu condiții:**

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole;
- Conform avizului nr. 238/U/14.10.2024 eliberat de Direcția Județeană de Cultură Arad titularul investiției are sarcina de a opri lucrările și de a anunța D.J.C. Arad și Primăria Municipiului Arad despre descoperiri, în cazul în care, în timpul lucrărilor de infrastructură apar puncte cu vestigii arheologice, în condițiile art. 4, alin. 3 Legea 462/2003. După aprobare P.U.Z., pentru faza de proiectare D.T.A.C. nu este necesar avizul de specialitate emis de D.J.C. Arad.

- **Funcțiuni interzise:**

- Funcțiuni de depozitare deșeuri;
- Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;

- **Interdicții temporare de construire:**

- Construirea pe terenul în suprafață de 341,00 mp, ce urmează a fi cedat UAT Arad este interzisă. Pe această suprafață se va putea edifica doar după preluarea acesteia de către UAT Arad și exclusiv în scopul modernizării drumului.

Zonificare funcțională:

Funcțiune dominantă:

- Zonă unități agricole - fermă de subzistență

Subunități:

- Zonă spații verzi;
- Căi de comunicație și transporturi;
- Echipare tehnico-edilitară.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 50,00%;
- C.U.T. maxim: 1,5.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E+M**, cu înălțimea maximă de 16,00 metri, respectiv cota absolută maximă de 121,01 metri (105,01 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +16,00 metri înălțimea maximă pentru zona edificabilă). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. **32693/23.12.2024**.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- Față de limita nordică: o retragere de minim 2,00 metri;
- Față de limita sudică: o retragere de minim 5,00 metri față de noua limită a parcelei, după cedare, cu admiterea construirii pe limita de maxim 10 metri din front (carport, garaj, acces protejat);
- Față de limita vestică: o retragere de minim 2,00 metri;
- Față de limita estică: o retragere de minim 2,00 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.

Suprafata minimă de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 20% din suprafata totală a terenului propus spre reglementare.

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 realiza minim 8 de locuri de parcare.

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 parcelă, atât pietonal cât și auto, se va realiza din Strada Câmpul Ineluș, identificată prin C.F. nr. 334029 – Arad, situată în partea de sud a parcelei. Strada Câmpul Ineluș va fi amenajată cu un profil stradal cu lățimea de 10,00 metri, fiind alcatuit din 2 benzi de circulație cu lățimea de 3,50 metri fiecare, fiind mărginit de trotuare cu lățimea de 1,50 metri pe ambele părți ale strazii.

Accesul rutier propus va fi amenajat ca o intersecție în „T”, cu lățimea de 7,00 metri, racordat la marginea Străzii Câmpul Ineluș identificată prin C.F. nr. 334029 - Arad prin curbe arc de cerc cu raza de 12,00 metri, respectiv $R = 3,00$ metri.

Este prevăzută cedarea unei suprafețe de 341 mp din terenul propus spre reglementare pentru realizarea prospectului stradal.

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:

Terenul propus spre reglementare nu va suferi acțiuni de parcelare.

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/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 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 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 cu funcțiunea de unitate agricolă predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona cu funcțiunea de unitate agricolă, 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 funcțiunea de unitate agricolă, 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. 457 din 27.03.2024, 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 România S.A.	25296087/29.01.2025	27.03.2026
2.	Compania de Apă Arad S.A.	27384/15.10.2024	-
3.	Agencia Națională pentru Protecția Mediului Arad	135/09.01.2025	-
4.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1923618/04.12.2024	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1923617/04.12.2024	-
6.	M.A.I., Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161478/18.10.2024	18.10.2025
7.	O.C.P.I. Arad	P.V. 2757/2024	-
8.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	32693/23.12.2024	23.12.2025
9.	M.A.I. – Direcția Generală Logistică	367449/22.10.2024	-
10.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	464/23.10.2024	-
11.	M.A.P.N.	DT-16330/29.10.2024	-
12.	S.R.I.	731224/11.11.2024	11.11.2025
13.	Administrația Națională Apele Române A.B.A. Mureș	69/25.10.2024	25.10.2026
14.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	85432/Z1/15.10.2024	-
15.	Consiliul Județean Arad	26/21.10.2025	27.03.2026
16.	Regia Națională a Pădurilor – ROMSILVA Administrația Parcului Natural Lunca Mureșului R.A.	104/M.S.P./07.02.2025	-
17.	Agencia Națională de Îmbunătățiri Funciare	244/18.11.2024	18.11.2026
18.	Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale	60/04.02.2025	-
19.	Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice	988/31.10.2024	-
20.	Ministerul Culturii	238/U/14.10.2024	

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de **04.11.2025**, s-a emis Avizul Tehnic nr. 06 / 09.02.2026 favorabil.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că documentația de urbanism întrunește condițiile necesare pentru a fi promovată spre analizare, dezbateră și decizie și poate fi aprobată în ședința Consiliului Local.

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	Căpriceană Gabriel		

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău