

## **RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„Construire locuințe individuale”

intravilanul Municipiului Arad, cartier Grădiște, județul Arad

pe parcelele identificate prin C.F. nr. 339977 și 339936-Arad

Proprietari/dezvoltatori: S.C. ME.BA ERIK HOUSE S.R.L., PUȘCAȘ FLORIN-IOAN, BACIȘ  
FILIMON-GHEORGHE și BACIȘ CAMELIA-IOSANA

Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

- Proprietari/dezvoltatori: S.C. ME.BA ERIK HOUSE S.R.L., PUȘCAȘ FLORIN-IOAN, BACIȘ FILIMON-GHEORGHE și BACIȘ CAMELIA-IOSANA;
- Proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arhitect Paul Dorin P. CRAINIC, pr.nr. 38/2022;

### **Încadrarea în localitate**

Imobilele - terenurile sunt situate în partea nord estică a intravilanului Municipiului Arad în cartierul Grădiște în proximitatea străzii Rândunicii.

### **Situația juridică a terenului**

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 339977 și 339936-Arad, au categoria de folosință arabil în intravilan și constituie proprietatea privată a S.C. ME.BA ERIK HOUSE S.R.L., PUȘCAȘ FLORIN-IOAN, BACIȘ FILIMON-GHEORGHE și BACIȘ CAMELIA-IOSANA măsurând o suprafață totală de de 11.633 mp (10.129mp + 1.504mp).

### **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. 339977 și 339936- Arad, în vederea edificării unei subzone funcționale de locuire individuală și funcțiuni complementare. Amplasamentul studiat este încadrat conform PUG Arad în UTR. 55- Lmu55b subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban.

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

- la nord:** terenuri proprietăți private, identificate în CF nr. 358317 și 363680-Arad și documentația de urbanism PUZ și RLU „Construire locuințe individuale și funcțiuni complementare- Zona Sanevit” aprobat prin HCLM Arad 277 din 23.07.2020 și documentația de urbanism PUZ și RLU „Construire locuințe individuale și funcțiuni complementare” aprobat prin HCLM Arad 399 din 27.07.2022;
- la vest:** teren proprietate publică, str. Rândunicii, identificat în extrasul CF nr. 360118 cât și terenuri proprietăți private identificate în CF nr. 339954 și 339939 -Arad
- la est:** teren proprietate privată, identificat în CF nr. 339915- Arad;
- la sud:** terenuri proprietăți private, identificate în CF nr. 339954, 339939, 359498, 359497, 339922, 350885, 339906, 339904, 339888 – Arad și documentația de urbanism PUZ și RLU „Zonă locuințe și funcțiuni complementare” aprobat prin HCLM Arad 318 din 22.07.2021;

### **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 funcționale de locuire individuală și funcțiuni complementare cu regim de înălțime maxim P+2E.

Scopul documentației de urbanism PUZ este de stabilire a regulilor urbanistice privind dezvoltarea zonei stabilite ca reglementare prin Avizul de Oportunitate nr. 08 din 22.03.2023, de definire a suprafețelor edificabile la nivelul întregii zone de reglementare, în conformitate cu prevederile PUG aprobat prin HCLM 588/2023. De asemenea prin documentație se stabilesc și detalierea modului de construire, a înălțimii maxime admise, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament, distanțe față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, rezolvarea spațiilor pentru parcare, a utilităților necesare, acceselor pietonale, carosabile, acceselor pentru utilajele de stingere a incendiilor și colectarea deșeurilor menajere cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate.

- **Funcțiunea principală:**
  - funcțiunea dominantă: locuire individuală (regim de construire izolat sau cuplat)
- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**
  - platforme carosabile/parcaje și drumuri;
  - zone pietonale;
  - amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească;
  - zone verzi amenajate cu rol decorativ, recreere și de protecție;
- **Utilizări admise cu condiții:**
  - Prestări servicii: birouri individuale- profesii libere;
- **Utilizări interzise:**
  - activități industriale poluante, sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros neadecvat;

- alimentație publică, comerț;
- alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU.

### **Zonificare funcțională:**

- **LMu55b – zonă locuire individuală în regim izolat sau cuplat**
  - **Cc 55 – drum public – Str. Rândunicii**
  - **Cc 55a – drum incintă**
  - **Pg 55a – zonă parcaje, car-porturi, în cadrul loturilor pentru locuințe**
  - **SP 55a – zone verzi amenajate în cadrul loturilor pentru locuințe**
  - **TE - culoar tehnico-edilidar**

### **Indicatori urbanistici maximi propuși:**

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

### **Regimul de înălțime maxim propus:**

Regimul de înălțime maxim propus este P+2E cu înălțimea maximă a obiectivului de 10,00 m, respectiv cota absolută maximă de 118,55 m (108,55 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 23475/27.09.2023.

### **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.

Retragerile minime obligatorii ale perimetrului construibil ale construcțiilor din cadrul parcelei este stabilit în conformitate cu planșa *03 URB Reglementări urbanistice* 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:**

Conform planșei anexă – „*03 URB Reglementări urbanistice*”.

- **Amplasare față de frontul stradal (drumul de incintă nou creat):**

- Aliniamentul (frontul stradal) este considerat a fi înspre drumul de incintă nou propus unde este poziționată latura scurtă a parcelelor destinate locuirii.

- Retragera limitei maximului edificabil al parcelelor destinate locuirii față de aliniamentul nou creat este de 6,00 m .

- **Amplasare față de limitele laterale:**

- Aliniamentul față de str. Rândunicii pentru lotul 1 va fi între 5.32m și 10.81 m fiind o porțiune de spațiu verde compact/loc de joacă între str. Rândunicii și lot 1.

- Retragera limitei maximului edificabil al parcelelor destinate locuirii față de limita laterală este de 0,00 m .

• **Amplasare față de limita posterioară:**

- Retragera limitei maximului edificabil al obiectivelor propuse față de limita de proprietate posterioară este între 10,00 m și 11,22 m pentru loturile 1-14. Pentru loturile 15-16 retragera posterioară este de 3,00 m;

**Parcelarea:**

Conform planșei anexă – „03 URB Reglementări urbanistice” terenurile studiate se vor parcela. Prin prezenta documentație terenurile identificate prin CF 339977 și 339936- Arad se vor reparcela în vederea constituirii unei subzone rezidențiale cu funcțiuni complementare în șaisprezece (16) parcele unitare cu funcțiunea dominantă de locuire individuală.

**Spații verzi:**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcțiilor.

Se vor prevedea spații verzi și plantate, cu rol decorativ, de protecție și recreere în exteriorul clădirilor – minim 35% pentru funcțiunea de locuire individuală avându-se în vedere prevederile 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.*

Conform planșei anexă „03 URB Reglementări urbanistice” se propune, de asemenea, amenajarea a unei suprafețe de spații verzi compacte în proximitatea străzii Rândunicii măsurând 293 mp din suprafața totală.

**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. Pentru funcțiunea dominantă a parcelei, subzonă de locuire individuală, se vor realiza locuri de parcare avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea *Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare.*

Conform planșei anexă „03 URB Reglementări urbanistice” se propun min. 2 locuri de parcare în incinta fiecărui lot destinat locuirii.

**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 realiza dinspre Vest prin strada existentă str. Rândunicii, completându-se cu un drum de incintă cu regimul juridic privat dar

deschis accesibilității publice, oferind legătură cu str. Rândunicii, str. Smochinului , str. Prepeliței, și Calea Zimandului.. Accesul la incinta propusă spre reglementare va avea o ampriză de 7,00 m.

Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată.

Circulația pietonală va fi asigurată prin realizarea de alei pietonale ce vor facilita accesul între obiectivele din incintă. Nu se impune amenajarea de piste de biciclete.

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.

### **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 ansamblului predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentele imobilelor, 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, 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. 790 din 04.05.2022, 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      | Termen valabilitate avize |
|----------|---|-----------------------|---------------------------|
| 1.       | Agencia pentru Protecția Mediului Arad  | 11830/24.07.2023      | -                         |
| 2.       | Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I. | 322860/21.07.2023     | -                         |
| 3.       | Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.   | 322861/ 21.07.2023    | -                         |
| 4.       | Compania de Apă Arad S.A.   | 12471/ 20.06.2023     | 04.05.2024                |
| 5.       | O.C.P.I. Arad   | PV 1839/ 2023         | -                         |
| 6.       | Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public                       | 74267/Z1/15.09.2023   | -                         |
| 7.       | Comisia de Sistematizare a Circulației - Primăria Municipiului Arad                 | 68286/Z1/11.09.2023   | -                         |
| 8.       | E-Distribuție Banat S.A.  | 17655482/27.06.2023   | 04.05.2024                |
| 9.       | Delgaz Grid S.A.  | 214258854/ 14.06.2023 | 14.06.2024                |
| 10.      | MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier                       | 134253/21.06.2023     | 21.06.2024                |
| 11.      | Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad                                       | 307/16.06.2023        | -                         |
| 12.      | Orange Romania Communications S.A.  | 163/29.06.2023        | -                         |
| 13.      | Autoritate Aeronautică Civilă Română  | 23475/27.09.2023      | 27.09.2024                |
| 14.      | MADR- Direcția pentru Agricultură Județeană Arad                                    | 17031/24.07.2023      | -                         |
| 15.      | Studiu Geotehnic  | 47/2023               | -                         |

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 02.11.2023, s-a emis Avizul Tehnic nr. ....

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**

Șef serviciu,  
arh. Ioana Floris Bărbăței

Consilier,  
urb. Răzvan-Andrei Săvan

VIZA  
JURIDICA  
Liliana Pașcalău