

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) aferent:
„Construire locuință unifamilială, extindere și
modificări locuință existentă corp C1 și modificări gard stradal”,
Municipiul Arad, intravilan, Strada Stânjenel, nr. 45/A,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 319539 – Arad
Proprietar/Dezvoltator: GHIURCUȚ VICTOR-SORIN
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: GHIURCUȚ VICTOR-SORIN;

- Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. ZUBCU Mihai, pr. nr. 04/2023

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, C.F. nr. 319539 – Arad, Strada Stânjenel, nr. 45/A.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 319539 - Arad și constituie proprietatea privată a domnului GHIURCUȚ VICTOR-SORIN, măsoară o suprafață totală de 1.395,00 mp.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) aferent „Construire locuință unifamilială, extindere și modificări locuință existentă corp C1 și modificări gard stradal”, Mun. Arad, intravilan, strada Stânjenel, nr. 45/A, pe parcela identificată prin C.F. nr. 319539 – Arad, se propune construirea unei locuințe unifamiliale, extinderea și modificarea locuinței existente corp C1, dar și modificarea gardului stradal, măsurând o suprafață totală de 1.395,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord** – Strada Stânjenel, identificată prin C.F. nr. 358513 – Arad;
- **la vest** – teren proprietate privată, locuire unifamilială, str. Stânjenel, nr. 45;
- **la est** – teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 353529 – Arad;
- **la sud** – terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 313733– Arad, respectiv Strada Vrancei, nr. 58

Funcțiuni propuse prin P.U.D.:

Obiectul prezentului P.U.D. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de construire a unei locuințe unifamiliale, extinderea și modificarea locuinței existente corp C1, dar și modificarea gardului stradal.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 35,00%;
- C.U.T. maxim: 0,5.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E**, cu înălțimea maximă de 8,00 m.

Retrageri propuse față de limitele de proprietate pentru lotul numărul 2:

- Față de limita de proprietate dinspre nord: minim 47,17 metri față de strada Stânjanel, respectiv 9,74 metri față de frontul stradal al lotului 2;
- Față de limita de proprietate dinspre vest: minim 2,00 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre est: minim 3,00 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre sud: minim 11,00 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.

Suprafața minimă de zone verzi amenajată va reprezenta un procent de minim 35% din suprafața fiecărui lot.

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.

Vor fi prevăzute minim 2 locuri de parcare în incinta fiecărui 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 dinspre latura nordică, din strada Stânjanel. Se propune un acces carosabil cu lățimea de 4 m, spre lotul nr. 2.

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 cheltuiela 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.

Terenul studiat se va împărți în două loturi după cum urmează:

Lotul 1, cu o suprafață de 696 mp spre frontul stradal, respectiv lotul 2, cu o suprafață de 699 mp.

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 cheltuiela 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 zonei propuse spre reglementare predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona rezidențială, 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 locuinței unifamiliale, extindere și modificare a locuinței existente corp C1, dar și modificarea gardului stradal, 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. 275 din 27.02.2023, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, indicativ GM 009-2000, 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	18151284/13.09.2023	27.02.2025
2.	Compania de Apă Arad S.A.	19289/22.09.2023	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214358338/01.09.2023	01.09.2024
4.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	14356/07.09.2023	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	323139/11.09.2023	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	323140/11.09.2023	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	134381/05.09.2023	05.09.2024
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 2903/2023	-
9.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	80370/Z1/11.10.2023	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 06.02.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 18 /16.04.2024

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		15.04.2024
Elaborat	Consilier	Gabriel Căpriceană		15.04.2024

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău