

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD  
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF  
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ  
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE  
Nr. 101126 /A5/ 03.12.2024

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea documentației de urbanism  
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și  
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„CASĂ DE LOCUIT PARTER ȘI GARAJ”,  
Municipiul Arad, Intravilan, Strada Castor, Nr. 68,  
pe parcelele identificate prin C.F. nr. 364753 – Arad, C.F. nr. 364752 - Arad  
Proprietar/Dezvoltator: POPESCU MARIANA,  
Proiectant general: S.C. PRO URBAN S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: POPESCU MARIANA;

- Proiectant general: S.C. PRO URBAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. ȘERBAN Elvira, pr. nr. 16/2022

#### **Încadrarea în localitate**

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, conform C.F. nr. 364753 – Arad și C.F. nr. 364752 – Arad, în nordul cartierului Grădiște, zona Sanevit, Strada Castor, nr. 68.

#### **Situația juridică a terenului**

Parcelele propuse pentru refuncționalizare provin din dezmembrarea parcelei identificată prin C.F. nr. 339726 – Arad, cu o suprafață totală de 787 mp și sunt identificate prin:

-C.F. nr. 364753 – Arad, categoria de folosință teren arabil în intravilan, proprietar POPESCU MARIANA, cu o suprafață de 700 mp;

-C.F. nr. 364752 – Arad, categoria de folosință teren arabil în intravilan, proprietar MUNICIPIUL ARAD, cu o suprafață de 87 mp, care se va folosi la lărgirea tramei stradale a străzii Castor, până la o lățime de 12,90 m.

#### **Situația existentă**

Parcelele indentificate prin C.F. nr. 364753 – Arad, C.F. nr. 364752 – Arad se găsesc în intravilanul mun. Arad, în partea de nord a cartierului Grădiște, zona Sanevit și au categoria de folosință teren arabil în intravilan.

Conform Regulamentului PUG al Municipiului Arad cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad 588/2023 terenul este situat în U.T.R. nr. 26, este nereglementat din punct de vedere urbanistic.

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „CASĂ DE LOCUIT PARTER ȘI GARAJ”, Municipiul Arad, Intravilan, Strada Castor, Nr. 68, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 364753 – Arad, C.F. nr. 364752 – Arad, măsurând o suprafață de 700 mp și o suprafață de teren de 87 mp, care se va folosi la lărgirea tramei stradale a străzii Castor, până la o lățime de 12,90 m, se propune reglementarea unei zone rezidențiale.

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

- la nord – teren proprietate privată, identificat prin nr. cad. 339733 - H.C.L.M. Arad nr. 303 din 30 octombrie 2014 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU) ”Locuințe colective S+P+2E+Ph”, municipiul Arad str. Castor FN;

- la vest – teren proprietate privată, identificat prin nr. cad. 339780 – str. Castor;
- la est – terenuri proprietăți private, identificate prin nr. cad. 339725 și 342210;
- la sud – teren proprietate privată, identificat prin nr. cad. 342209.

### **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.

### **Funcțiunea dominantă: zonă de locuit**

#### **Utilizare funcțională**

Locuință unifamilială;

#### **Utilități admise**

-clădiri de locuit și spații comerciale, birouri, cabinete medicale;

#### **Utilități admise cu condiții**

-anexe (filigorie, magazine – unelte de grădinarit) cu condiția respectării zonei de construibilitate și P.O.T-ului stabilit prin documentație, cât și amplasarea în limita zonei edificabile.

#### **Utilități interzise**

-orice construcție care nu a fost prevăzută în documentația de urbanism

-orice activitate care creează discomfort urban și perturbă funcțiunea de locuire.

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

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

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

- Parter, Hmax cornișă = 4,00 m și Hmax coamă = 7,50 m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 35680/20.12.2023, care prevede înălțimea maximă a obiectivului de 7,50 m, respectiv cota absolută maximă de 117,71 m (110,21 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +7,50 m înălțimea maximă a construcției).

### **Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:**

-față de aliniamentul stradal: min. 1,95 m ÷ max. 2,53 m

-față de limitele laterale ale parcelei: la min. 0,00 m față de limita laterală sud și min. 0,70 m față de limita laterală nord;

-față de limita posterioară a parcelei: la min. 15,92 m ÷ max. 16,49 m.

### **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 a zonei verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 35,00% din suprafața parcelei.

### **Parcaje:**

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse spre 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.

Parcarea este asigurată integral pe lot pentru 2 autovehicule (se propune un garaj și un loc de parcare), conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare, pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Mun. Arad, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187 din 28 martie 2024.

#### **Circulații și accesuri:**

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 din strada Castor, având o lățime de 3,50 m.

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 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:**

Nu este cazul.

**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 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 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.

Proprietarul/dezvoltatorul zonei rezidențiale predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul 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 noii zonei rezidențiale, 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. 270 din 09.02.2022. 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	Valabilitate aviz
1	Rețele Electrice Banat S.A.	25056799/30.10.2024	09.02.2025
2	Compania de Apă Arad S.A.	22534/06.11.2023	-
3	Delgaz Grid S.A.	214411872/06.10.2023	06.10.2024
4	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	4202/12.03.2024	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1922813/28.05.2024	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1922814/28.05.2024	-
7	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161045/12.02.2024	12.02.2025
8	O.C.P.I. Arad	P.V. 1197/2022	-
9	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	35680/20.12.2023	20.12.2024
10	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	54058/Z1/27.06.2024	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 03.09.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 58/03.12.2024 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

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		26.11.2024

VIZA JURIDICA  
Liliana Pașcalău