

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea documentației de urbanism  
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și  
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Zonă de locuințe individuale”,

Municipiul Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 335154 – Arad,  
nr. 335133 – Arad, nr. 335121 – Arad, nr. 335127 – Arad, nr. 335147 – Arad, nr. 335140 - Arad  
Proprietari/dezvoltatori: PAUL ROXANA-LAURA, RUDOLF ILSE ELEONORA, VISKY MARIA,  
RUDOLF JOHANN CHRISTIAN, RUDOLF WILHELM, RUDOLF ȘTEFAN KARL, RUDOLF ANA  
MAGDALENA, RUDOLF FRANCISC GOTTHARD, BITANG CLARA GHIZELA, RUDOLF  
ELISABETA VERONICA, MOTZ LYDIA, RUDOLF ANNA, RUDOLF BARNABAS – JOEL, RUDOLF  
JANKA – NAOMI, GARAI EVA, GARAI ZSOLT, HERLO TEODOR, HERLO FLORIȚA  
Proiectant general: S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L.

- Proprietari/dezvoltatori: PAUL ROXANA-LAURA, RUDOLF ILSE ELEONORA, VISKY MARIA,  
RUDOLF JOHANN CHRISTIAN, RUDOLF WILHELM, RUDOLF ȘTEFAN KARL, RUDOLF ANA  
MAGDALENA, RUDOLF FRANCISC GOTTHARD, BITANG CLARA GHIZELA, RUDOLF  
ELISABETA VERONICA, MOTZ LYDIA, RUDOLF ANNA, RUDOLF BARNABAS – JOEL, RUDOLF  
JANKA – NAOMI, GARAI EVA, GARAI ZSOLT, HERLO TEODOR, HERLO FLORIȚA

- Proiectant general: S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh.  
CIOARĂ Lucian Ovidiu, pr. nr. 13/2019

#### **Încadrarea în localitate**

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, și este identificată prin  
C.F.-urile nr. 335154 – Arad, nr. 335133 – Arad, nr. 335121 – Arad, nr. 335127 – Arad, nr. 335147 – Arad,  
respectiv nr. 335140 - Arad.

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

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F.-urile nr. 335154 – Arad, nr.  
335133 – Arad, nr. 335121 – Arad, nr. 335127 – Arad, nr. 335147 – Arad, respectiv nr. 335140 – Arad, și  
constituie proprietatea privată a proprietarei PAUL ROXANA (C.F. nr. 335154 – Arad, nr. 335133 – Arad),  
proprietatea privată a proprietarilor RUDOLF ILSE ELEONORA, VISKY MARIA, RUDOLF JOHANN  
CHRISTIAN, RUDOLF WILHELM, RUDOLF ȘTEFAN KARL, RUDOLF ANA MAGDALENA,  
RUDOLF FRANCISC GOTTHARD, BITANG CLARA GHIZELA, RUDOLF ELISABETA VERONICA,  
MOTZ LYDIA, RUDOLF ANNA, RUDOLF BARNABAS – JOEL, RUDOLF JANKA – NAOMI (C.F. nr.  
335121 – Arad), proprietatea privată a proprietarilor GARAI EVA, GARAI ZSOLT (C.F. nr. 335127 – Arad),  
proprietatea privată a proprietarului HERLO TEODOR (C.F. nr. 335147 – Arad), respectiv proprietatea  
privată a proprietarei HERLO FLORIȚA (C.F. nr. 335140 – Arad) măsurând o suprafață totală de 53.300,00  
mp.

#### **Situația existentă**

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent „Zonă de locuințe  
individuale”, Mun. Arad, intravilan, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 335154 – Arad, nr. 335133 –  
Arad, nr. 335121 – Arad, nr. 335127 – Arad, nr. 335147 – Arad, respectiv nr. 335140 – Arad, se propune  
reglementarea unei zone rezidențiale cu locuințe individuale, măsurând o suprafață totală de 53.300,00 mp.

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

- **la nord:** Drum DE 1562, identificat prin C.F. nr. 335110 - Arad;
- **la vest:** Drum DE 1559/1, identificat prin C.F. nr. 335170 - Arad;

- **la est:** Drum DE 1562, identificat prin C.F. nr. 335116 – Arad, respectiv teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 335144 - Arad, pășune, intravilan;
- **la sud:** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 335144 - Arad, pășune, intravilan.

### **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.

- **Funcțiune dominantă:**
  - Locuire individuală.
- **Funcțiuni 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 (ex. Gospodăria de apă, P.T. și S.R.M.S.);
  - Garaje, parcaje, drumuri și platforme;
  - Spații verzi.
- **Funcțiuni 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:**

- **Li** – unități locuire;
  - **Subunități funcționale:**
    - **Sp** – spații plantate;
    - **Ted** – zone tehnico-edilitare;
    - **Cc** – căi de circulație și accese.

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

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 1,2.

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

Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+1E+M**, cu înălțimea maximă de 12,00 m. Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 41827/14.08.2024.

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

- Față de frontul stradal - minim 5.00 metri;
- Față de limita posterioară - minim 5.00 metri, cu excepția anexelor gospodărești care pot fi amplasate pe limita de proprietate, conform Cod Civil, dar nu mai adânci de 3,00 metri;
- Față de limitele laterale – distanța minimă de la construcție până la cel mai apropiat punct al limitei laterale stânga/dreapta se va face cu respectarea Codului Civil, dar se va lăsa minim 3,00 metri față de una dintre laterale.

### **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 minima de zone verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 35% pentru fiecare lot nou propus.

### **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.

Vor fi prevăzute minim două locuri de parcare pentru fiecare 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.

Pentru fiecare parcelă, accesul se va realiza din drumuri nou propuse, cu o tramă stradală care se leagă de cea existentă, dimensionată corespunzător la o lățime de 12,00 metri a profilului stradal, cu o lățime de 7,00 metri, parte carosabilă. Străzile vor avea și spații verzi de aliniament, inclusiv trotuare pe ambele părți.

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 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 este construibil și prezintă următoarele caracteristici:

- suprafață teren: 53.300 mp
- lățimea frontului parcelelor la stradă: lățime între 16,0 m și 26,0 m, adâncime între 26,0 m și 30,0 m.
- este accesibil din drum public, strazi nou propuse

Nu se admit reparcelări ci doar comasări de loturi.

**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.

Proprietarii/dezvoltatorii zonei rezidențiale cu locuințe individuale predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul 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 cheltuiuala 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 Certificatelor de Urbanism nr. 1532 din 08.08.2019, respectiv nr. 1453 din 19.08.2022, 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.	S.C. E-Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad	19240466/06.03.2024	19.08.2024
2.	Compania de Apă Arad S.A.	12695/16.07.2020	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214539750/14.02.2024	14.02.2025
4.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	4908/19.03.2024	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1922335/19.02.2024	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1922336/19.02.2024	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161050/08.02.2024	08.02.2025
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 1463/2020	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	41827/14.08.2024	14.08.2025
10.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	3747/Z1/18.08.2022	-
11.	Comisia de Sistemare a Circulației	9125/Z1/07.03.2022	-
12.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	69/20.02.2024	-
13.	Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare	25/20.02.2024	-
14.	Secretar General/Direcția Patrimoniu	90005/21.11.2022	-
15.	Orange Romania Communications S.A.	26/21.02.2024	-
16.	Direcția Edilitară – Serviciul Edilitar și Dezvoltare Mediu Urban – Compartimentul Amenajare și Întreținere Spații Verzi, Mediu	80.643/Z2.1/01.10.2024	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 30.07.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 46 / 08.10.2024 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	Gabriel Căpriceană		

VIZA JURIDICA  
Liliana Pașcalău