

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea documentației de urbanism  
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și  
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:  
„Construire casă, anexă gospodărescă cu garaj, amplasare de  
panouri fotovoltaice și solare pe latura sudică”,  
Municipiul Arad, intravilan, Strada Podgoriei, nr. 26/A,  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 302115 – Arad  
Proprietari/Dezvoltatori: MÎRZA ANCUȚA ELENA pentru  
MÎRZA MARIA ANDREEA  
Proiectant general: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: MÎRZA ANCUȚA ELENA pentru MÎRZA MARIA ANDREEA;
- Proiectant general: S.C. ARHITECTONIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. BALOGH Doriana, pr. nr. 139/2021

#### **Încadrarea în localitate**

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, C.F. nr. 302115 – Arad, Strada Podgoriei, nr. 26/A.

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

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 302115 – Arad și constituie proprietatea privată a proprietarei MÎRZA MARIA ANDREEA, măsurând o suprafață totală de 1.500,00 mp.

#### **Situația existentă**

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent „Construire casă, anexă gospodărescă cu garaj, amplasare de panouri fotovoltaice și solare pe latura sudică”, Mun. Arad, intravilan, Strada Podgoriei, nr. 26/A., pe parcela identificată prin C.F. nr. 302115 – Arad, se propune construirea unei case și anexe gospodărești cu garaj, amplasare de panouri fotovoltaice și solare pe latura sudică, măsurând o suprafață totală de 1.500,00 mp.

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

- la nord – teren proprietate privată, identificat prin nr. Top. 1.34/1/7/2/2 – teren viran;
- la vest – teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 323558 – Arad - locuire;
- la est – teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 326254 – Arad – teren viran;
- la sud – Strada Podgoriei, identificată prin C.F. nr. 359420 – 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 în vederea construirii unei case și anexe gospodărești cu garaj, amplasare de panouri fotovoltaice și solare pe latura sudică.

- **Funcțiune dominantă:**

- Locuire individuală în regim izolat.

- **Funcțiuni admise/funcțiuni complementare:**
  - Anexă cu garaj, carport, pergolă, filigorie, piscină, platformă parcaj, alei pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi;
- **Funcțiuni permise cu condiții:**
  - Birou individual profesii liberale, mic comerț sau servicii complementare locuirii, cu 1-2 angajați, cu condiția asigurării parcajelor necesare în cadrul incintei private;
- **Funcțiuni interzise:**
  - Construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeurii toxice, industrie poluantă;
  - Comerț, alimentație publică.
- **Interdicții temporare:**
  - Nu se vor autoriza noi construcții față de cele existente (împrejmuire autorizată AC 441/2020) pe suprafața de 55 mp rezervată la frontul stradal pentru posibilitatea extinderii prospectului stradal.

#### **Zonificare funcțională:**

- **Lm 28** – locuire individuală în regim izolat și funcțiuni complementare;
- **Cc 28** – drum public – strada Podgoriei;
- **RCc** – zonă rezervată pentru extindere prospect stradal - strada Podgoriei;
- **P 28** – zonă parcaje pe parcele locuințe;
- **SP 28** – zone verzi amenajate;

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

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 1,4.

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

Regimul de înălțime maxim propus este **S/D+P+1E+M**, cu înălțimea maximă de 14,00 m, respectiv cota absolută maximă de 124,95 m (110,95 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +14 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 23375/25.08.2023.

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

- Aliniamentul la frontul stradal al locuinței – înspre Str. Podgoriei – va fi la min. 9,00 m ÷ max. 12,00 m. Aliniamentul stradal propus a fost considerat perpendicular pe limitele laterale de proprietate (laturile lungi ale terenului), datorită formei relativ rectangulare a terenului înspre Str. Podgoriei. Din acest motiv, aliniamentul minim propus oscilează între 9,00 m (est) și 9,86 m (vest), însă este în corespondență cu aliniamentul stradal al locuinței imediat învecinate la vest.
- Spre limitele laterale ale parcelei:
  - față de limita vestică - la min. 2,00 m față de limita de proprietate, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare;
  - față de limita estică - la min. 5,00 m în partea din față pentru care accesul carosabil a fost autorizat prin Autorizația de construire nr. 441/20.06.2020 emisă de Primarul Mun. Arad și la min. 0,60 m în partea din spate unde este propusă anexa cu garaj – a se consulta planșa “Reglementări urbnistice”, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare;
- Spre limita posterioară de proprietate: anexa cu garaj sau alte tipuri de anexe va fi amplasată la min. 0,60 m față de limita posterioară de proprietate.

**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 amenajate va reprezenta un procent de minim 35% din suprafața totală a terenului.

**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.

Va fi prevăzut minim un loc de parcare sau garare, care se va realiza în perimetrul parcelei, fără a afecta domeniul public.

**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 sudică, din strada Podgoriei. Se propune un acces carosabil cu lățimea de 5,50 m.

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

Se va regulariza carosabilul Str. Podgoriei, astfel încât acesta să includă și o alee pietonală semi-carosabilă demarcată vizual pe latura nordică a străzii, atât cât permite geometria parcelelor care delimitează domeniul public (lățime cca. 5,50 ÷ 5,80 m în zona studiată).

Pentru a permite posibilitatea extinderii în viitor a prospectului stradal existent, se va rezerva o suprafață de teren cu lățimea de 2,45 metri, ce poate fi folosită la solicitarea autorității publice în condițiile legislației în vigoare.

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 cheltuielile investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

**Parcelarea:**

Nu este permisă parcelarea ulterioară.

**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 cheltuielile 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

brânșamentelor 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 brânșamentul 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 zone 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. 1282 din 05.07.2021, 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	18505413/31.10.2023	05.07.2024
2.	Compania de Apă Arad S.A.	188/12.01.2022	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214426562/19.10.2023	19.10.2024
4.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	1011/19.01.2024	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	323405/01.11.2023	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	323404/01.11.2023	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	134476/27.10.2023	27.10.2024
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 274/2022	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	23375/25.08.2023	25.08.2024
10.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	86591/Z1/08.11.2023	-
11.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	567/05.12.2023	-
12.	Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale Direcția Pentru Agricultură Județeană Arad	25252/30.10.2023	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 02.04.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 23 / 11.06.2024

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		.06.2024
Elaborat	Consilier	Gabriel Căpriceană		03.06.2024

VIZA JURIDICA  
Liliana Pașcalău