

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentaţiei de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi

Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„Construire ansamblu de locuinţe”,

Municipiul Arad, intravilan, strada Fagului, nr. 37-39,

pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 362947 – Arad, respectiv nr. 362726 – Arad

Proprietari: BONŢA-HONDEA MIRCEA-GABRIEL, BONŢA-HONDEA ANDREEA-IRINA,

PLOSCAR DELIA-LAVINIA, PLOSCAR PAUL-GABRIEL,

Dezvoltator: PLOSCAR PAUL-GABRIEL

Proiectant general: B.I.A. CHIŞBORA DORU

- Proprietari: BONŢA-HONDEA MIRCEA-GABRIEL, BONŢA-HONDEA ANDREEA-IRINA,
PLOSCAR DELIA-LAVINIA, PLOSCAR PAUL-GABRIEL

- Dezvoltator: PLOSCAR PAUL-GABRIEL;

- Proiectant general: B.I.A. CHIŞBORA DORU, specialist cu drept de semnătură RUR, arh.
CHIŞBORA Doru Gavril, pr. nr. 01/2023

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, strada Fagului, nr. 37-39, şi este identificată prin C.F.-urile nr. 362947 – Arad, respectiv nr. 362726 – Arad.

Situaţia juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncţionalizare sunt identificate prin C.F.-urile nr. 362947 – Arad, respectiv nr. 362726 – Arad, şi constituie proprietatea privată a proprietarilor BONŢA-HONDEA MIRCEA-GABRIEL şi BONŢA-HONDEA ANDREEA-IRINA (C.F. nr. 362947 – Arad), respectiv proprietatea privată a proprietarilor PLOSCAR DELIA-LAVINIA şi PLOSCAR PAUL-GABRIEL (C.F. nr. 362726 – Arad), măsurând o suprafaţă totală de 3.556,00 mp.

Situaţia existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent „Construire ansamblu de locuinţe”, Mun. Arad, intravilan, strada Fagului, nr. 37-39, parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 362947 – Arad, respectiv nr. 362726 – Arad, se propune reglementarea unei zone rezidenţiale cu locuinţe individuale sau cuplate, măsurând o suprafaţă totală de 3.556,00 mp.

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Terenuri proprietăţi private, identificate prin C.F. nr. 355245 – Arad, nr. 355244 – Arad, nr. 355243 – Arad, nr. 355242 – Arad, nr. 355241 – Arad, nr. 355240 – Arad, respectiv nr. 355239 - Arad;

- **la vest:** Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 349599 - Arad;

- **la est:** Terenuri proprietăţi private, identificate prin C.F. nr. 362946 – Arad, nr. 362727 – Arad, respectiv strada Fagului, identificată prin C.F. nr. 356059 - Arad;

- **la sud:** Terenuri proprietăţi private, identificate prin C.F. nr. 329648 – Arad, nr. 341511 – Arad, nr. 331382 – Arad, nr. 331350 – Arad, nr. 330994 – Arad, nr. 330993 – Arad respectiv nr. 314124 - Arad.

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 reglementarea unei zone rezidențiale cu locuințe individuale sau cuplate.

- **Funcțiune dominantă:**

- Locuire individuală - locuințe izolate sau cuplate și anexe gospodărești în limita edificabilului.

- **Funcțiuni admise / funcțiuni complementare:**

- Platforme carosabile / parcaje și drumuri, infrastructura tehnico-edilitara, zone verzi.

- **Funcțiuni interzise:**

- Construcții pentru activități de producție industrială sau agrozootehnică și de depozitare, care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat, depozitare deșeuri toxice, industrie poluantă;
- Comerț, alimentație publică.

Zonificare funcțională:

- **L1** – zona locuire individuală;
- **Cc** – zonă carosabil în incintă;
- **C** – zonă drum public;
- **P** – zonă parcare locuințe;
- **SP** – zone verzi loturi;
- **SPc** – zonă verde comună.

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 **P+1E+M**, cu înălțimea maximă de 10,00 m, respectiv cota absolută maximă de 116,35 m (106,35 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,00 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 7145/23.05.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- Față de limita de proprietate din spre nord: minim 3,75 metri;
- Față de limita de proprietate din spre est: minim 54 metri;
- Față de limita de proprietate din spre sud: minim 7,5 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 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.

Accesul la parcele, pietonal sau auto, se realizează din strada Fagului, care este poziționată la est față de amplasament, printr-un drum de incintă.

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 se va parcela în 10 loturi, dintre care 9 loturi pentru locuințe, având un front de 12,00 metri fiecare și o adâncime variabilă și un lot de folosință comună destinat realizării accesului carosabil și pietonal la cele nouă loturi, a infrastructurii tehnico-edilitare și a spațiilor verzi de folosință comună.

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 sau cuplate, predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona rezidențială cu locuințe individuale sau cuplate, 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 cu locuințe individuale sau cuplate, 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. 70 din 30.01.2023, 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	19324929/28.03.2024	30.01.2025
2.	Compania de Apă Arad S.A.	6491/25.03.2024	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214543614/20.02.2024	20.02.2025
4.	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	9228/28.05.2024	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1922449/25.03.2024	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1922563/25.03.2024	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161079/28.02.2024	28.02.2025
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 2251/2024	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	7145/23.05.2024	23.05.2025
10.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	56548/Z1/04.07.2024	-
11.	Orange România Communications S.A.	AFO447765/7316/6866/ 01.03.2024	01.03.2025
12.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	94/22.03.2024	-

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. 45 / 23.09.2024

Având în vedere cele de mai sus, propunem ca documentația de urbanism să fie promovată spre analizare, dezbatere și aprobare în ședința Consiliului Local.

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbăței		.09.2024
Elaborat	Consilier	Gabriel Căpriceană		.09.2024

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău