

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 ȘI GARAJ”

Jud. Arad, Mun. Arad, Intravilan, Cart. Grădiște, Str. Privighetoarei, Nr. 83/A,

pe parcela identificată prin C.F. nr. 339930 - Arad

Proprietari/Dezvoltatori: BUGLEA Iustin-Constantin și BUGLEA Gabriela-Daniela

Proiectant general: S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: **BUGLEA Iustin-Constantin** și **BUGLEA Gabriela-Daniela**;
- Proiectant general: **S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.**, specialist cu drept de semnătură RUR, arh. **Mircea ȘOIMA**, pr. nr. **264/2024**;

Încadrarea în localitate

Amplasamentul vizat de prezenta documentație de urbanism se află în partea nordică a **Intravilanului Municipiului Arad**, în Cartierul Grădiște, și se constituie dintr-o singură parcelă de formă patrulateră cu două fronturi stradale.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare are suprafața de **1.500,00 mp**, este identificată prin **C.F. Nr. 339930 – Arad**, are categoria de folosință de **teren arabil în intravilan**, și reprezintă proprietatea privată a soților BUGLEA Iustin-Constantin și BUGLEA Gabriela-Daniela.

Situația existentă

Conform **P.U.G. ARAD** cu valabilitate prelungită prin HCLM Arad 588 din 2023, incinta studiată este nereglementată din punct de vedere urbanistic, cu interdicție temporară de construire până la întomire P.U.Z. sau P.U.D..

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **La Nord-est:** drum de exploatare De 1797/105, identificat prin C.F. nr. 340100-Arad, respectiv de teren proprietate privată identificat prin C.F. nr. 339993 - Arad;
- **La Sud-est:** str. Privighetoarei, identificată prin C.F. nr. 340049 – Arad, respectiv de terenuri identificate prin C.F. nr. 339877 proprietate a UAT Arad și 339898 – Arad proprietate privată;
- **La Sud-vest:** teren proprietate privată identificat prin C.F. nr. 339910 - Arad;
- **La Nord-vest:** teren proprietate privată identificat prin C.F. nr. 339949 - Arad;

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent: „CONSTRUIRE CASĂ ȘI GARAJ” Jud. Arad, Mun. Arad, Intravilan, Cart. Grădiște, Str. Privighetoarei, Nr. 83/A, pe parcela identificată prin C.F. nr. 339930 - Arad, se propune reglementarea unei zone cu funcțiunea de **locuire unifamilială**, măsurând o suprafață totală de **1.500,00 mp**.

Funcțiune dominantă: zonă rezidențială (locuire unifamilială)

Utilizare funcțională: În cadrul incintei s-a stabilit o singură subunitate funcțională

Li – locuință individuală

Utilizări permise: Clădiri destinate funcțiunii de locuire individuală, cu funcțiuni conexe și complementare acestora (anexe gospodărești, garaj, foisor, pergole etc, alei pietonale și carosabile, spațiu verde, dotări tehnico-edilitare).

Utilizări permise cu condiții: Nu este cazul.

Utilizări interzise: Activități ce generează zgomot, vibrații, noxe, miros neplăcut sau alte tipuri de poluare. Clădiri destinate funcțiunilor: industrie, depozitare, ateliere diverse, agrozootehnice, sau alte activități ce nu se încadrează în caracterul rezidențial al zonei.

Funcțiuni complementare: anexe gospodărești, garaj, foisor, pergole etc, alei pietonale și carosabile, spațiu verde, dotări tehnico-edilitare.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40,00%
- C.U.T. maxim: 1,20

Regimul de înălțime maxim propus:

- Regim de înălțime maxim S/D+P+1E+M
- H maxim la coamă: 12,00 m

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 8966/23.05.2025, care prevede înălțimea maximă a obiectivului de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 121,85 m (109,85 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +12,00 m înălțimea maximă construcției).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- **Front stradal** – se impune retragere de 5 m a clădirii – locuința. Este permisă amplasarea în afara zonei edificabile a garajelor, carport cu condiția ca acestea să nu depășească 1/3 din lățimea parcelei, să aibă regim de înălțime parter, înălțimea maximă la cornișă 3.5m, coama 5 m, precum și a dotărilor tehnico-edilitare, amenajări aferente căilor de comunicații și acceselor.
- **Lateral stânga și dreapta** – se va respecta o retragere a construcțiilor cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.
- **Limita posterioară** – se va respecta o retragere de 5 m față de limita de proprietate. Este permisă amplasarea în afara zonei edificabile de pe latura posterioară a lotului a anexelor gospodărești (terase, pergole, filigorii, magazii, piscine, etc) cu condiția ca aceasta să nu depășească 1/2 din lățimea parcelei, să aibă regim de înălțime parter, înălțime maximă la cornișă 3.5m, coama 5m.

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.

Circulații și accesuri, deservirea rutieră a incintei studiate:

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 carosabil în incinta reglementată se va face din drumul de exploatare înscris în CF nr. 340049 - Arad aflat în continuarea străzii Privighetoarei, unde se va realiza un acces cu lățimea maximă de 3.50 m pentru autoturisme.

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.

Parcări:

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.

Numărul minim de locuri de parcare se va asigura în funcție de destinația construcției, conform Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad aprobat prin H.C.L.M. nr. 187/2024.

Parcelări:

Nu este permisă parcelarea ulterioară a lotului reglementat prin prezentul PUZ.

Utilități:

Se va face racordarea la rețelele de utilități 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 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.

Proprietarii/Dezvoltatorii 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. **1228** din **31.07.2024**, 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.	Organe centrale/teritoriale interesate	Număr și dată aviz	Valabilitate aviz
1	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	7606/28.04.2025	-
2	Comisia de eliberare a autorizatiei de acces la drum public	22464/Z1/18.03.2025	-
3	Comisia de Sistematizarea Circulației	53968/Z1/01.07.2025	-
4	I.P.J. Arad – Serviciul Rutier	289.831/13.03.2025	13.03.2026
5	I.S.U. „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1.122.457/19.03.2025	-
6	I.S.U. „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1.122.456/19.03.2025	-
7	O.C.P.I. Arad	751/2025	-
8	Compania de Apă Arad S.A.	6874/24.03.2025	-
9	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	8966/23.05.2025	23.05.2026
10	Rețele Electrice România S.A.	26254106/24.04.2025	31.07.2026
11	Delgaz Grid S.A.	214961685/13.03.2025	13.03.2026

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 10.06.2025 s-a emis Avizul Tehnic nr. 24 / 16.07.2025 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	Arh. Virgil Toma		

VIZA JURIDICĂ
Liliana Pașcalău