

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 9309/ A5 / 04.02.2025

RAPORT

privind demararea procedurii de transparență decizională pentru documentația de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”
Intravilan Mun. Arad, Jud. Arad, Str. Agricultorilor, nr. 12,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 352587 - Arad
Proprietar/Dezvoltator: S.C. RIG HOME S.R.L.
Proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

- proprietar/dezvoltator: S.C. RIG HOME S.R.L.;

- proiectant general: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Gheorghe SECULICI, pr. nr. 592/2024;

Încadrarea în localitate

Imobilul - terenul este situat în partea nordică a Municipiului Arad, Str. Agricultorilor, nr. 12, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 352587 - Arad.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare are suprafața totală de 10.401 mp, este identificată prin C.F. nr. 352587 - Arad și constituie proprietatea privată a S.C. RIG HOME S.R.L., având categoria de folosință de curți construcții în intravilan.

Situația existentă

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. 588/2023, amplasamentul este definit ca fiind parte din U.T.R. 54, subzonele Ppp54b – predele de protecție și In54c – unități industriale și spații de depozitare.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la Nord-Est – terenuri proprietăți private – locuire unifamilială, identificate prin numerele administrative 55,57 (C.F. nr. 353588 – Arad), 59, 61, 63, 65, 67 (C.F. nr. 331336 – Arad), 69, 71 (C.F. nr. 343820 – Arad), 73, 75, 77, 79/A, de pe Strada Livezilor;
- la Vest – strada Agricultorilor, identificată prin C.F. nr. 355588 – Arad
- la Sud – terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 302739, nr. 314232 – Arad, respectiv numărul administrativ 2, de pe strada Agricultorilor;

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcela identificată prin C.F. nr. 352587 - Arad, în vederea dezvoltării unei zone preponderent rezidențiale.

- **Funcțiunea dominantă:** zonă rezidențială unifamilială (locuințe individuale, înșiruite, cuplate).

Unități:

Z1 – Li - Zonă rezidențială unifamilială

- Liz (locuințe individuale izolate) ;
- Lii (locuințe înșiruite) ;
- Lic (locuințe cuplate) ;

Subunități:

- Ted – tehnico edilitare;
- Cc – căi de comunicație carosabile pentru mașini;
- Cci – Platforme auto și pietonale de incintă;
- Cp – căi de comunicație pietonale;
- P – platforme parcaje amenajate la sol;
- Pv – parcaje vizitatori;
- Sp – Spații verzi plantate;
- Spa – Spații verzi de aliniament;
- Spi – Spații verzi amenajate la sol în incintă;

• **Funcțiuni complementare, admise ale zonei:**

- unități comerț cu amănuntul;
- servicii - birouri specializate - diverse profesii (ex.: consultanță, birouri notariale, spații administrative e.t.c.);
- servicii medicale - clinici;
- servicii învățământ (grădinițe, servicii after-school, diverse cursuri / instruiți);
- locuri de joacă, spații verzi amenajate;
- spații de protecție și aliniament în incinte;
- accese pietonale, carosabile, parcaje;
- platforme circulației auto și pietonale în incinte;
- construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate.

• **Funcțiuni permise cu condiții**

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole;
- Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ: Construcții cu funcțiuni menționate în R.L.U., care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin această documentație (POT=40%, CUT=1,5, regim de înălțime P+2E+M, înălțimea maximă a construcției la cornișă 10,00m).

• **Funcțiuni interzise:**

- Servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
- Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;

- Funcțiunii de depozitare deșeuri;
 - Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
 - Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014.
- **Interdicții temporare de construire:** nu este cazul.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 40,00%
- C.U.T. maxim: 1,5

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+2E+M**, cu înălțimea maximă de 10,00 m la cornișă, respectiv 12,50 m la coamă.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

Autorizarea executării construcțiilor se va face cu respectarea condițiilor și recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, cu respectarea Codului Civil și a reglementărilor urbanistice în vigoare.

Se vor respecta următoarele distanțe minime privind amplasarea construcțiilor pe teren:

Față de limita de proprietate de la drum se va realiza o retragere de minim 6,00m, cu admiterea construirii pe limita în proporție de maxim 1/2 din front (garaj, acces protejat).

Față de limita de proprietate posterioară se va respecta o retragere de minim 2,00m respectiv 3,00m.

Față de limitele de proprietate laterale se va respecta o retragere de minim 2,00m (se admite construirea în sistem cuplat sau înșiruit pe limita laterală 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.

Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția, sub aspectul stabilității.

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ în exteriorul clădirii – minim 35% din suprafața parcelei.

Suprafața de spațiu verde amenajat se va calcula ponderat în raport cu funcțiunile alese pe teren în momentul realizării Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construire.

Circulații și accese, deservirea rutiera a incintei studiate:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Accesul la parcelele nou propuse se va realiza de pe strada Agricultorilor cât și din drumul de incintă propus, care va avea un profil stradal de 12,00 m, fiind alcătuit din 2xbenzi de circulație (2x3,50 m), spații verzi cu lățimea de 2x1,00 m, trotuare cu lățimea de 2x1,50m. Acesta va fi racordat la str. Agricultorilor cu raze circulare de R=6,00 m, astfel rezultând o intersecție tip „T”.

În incinta fiecărui lot se vor realiza: platforme, parcaje, spații verzi și trotuare.

Circulația autovehiculelor se va organiza prin amenajări constructive și marcaje speciale astfel încât să se asigure: acces direct, accesul facil al autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la obiectivele din incintă.

Accesele prevăzute spre noile parcele rezultate după reparcelare se vor racorda direct la str. Agricultorilor prin raze circulare $R=3,00m$ și vor avea o lățime de 3,50 m, asigurând și accesul pietonal spre parcele, cât și din strada cu un profil de 12,00 m nou propusă.

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.

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.

Se va asigura un număr de 32 locuri pentru parcare (două locuri pe fiecare parcelă aferentă unei locuințe cu suprafața utilă mai mare de 120 mp), la care se vor adăuga 4 locuri de parcare reprezentând un spor de 25% pentru vizitatori.

Parcelări:

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legate de igienă și de protecția mediului.

Conform propunerii de parcelare vor rezulta un număr de 18 loturi și anume:

- Lot 1 s= 507.075,00 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 2 s= 419.822,00 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 3 s= 435.693,00 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 4 s= 419.942,00 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 5 s= 446.785,00 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 6 s= 575.149,00 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 7 s= 687.250,00 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 8 s= 562.475,00 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 9 s= 476.564,00 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 10 s= 324.164,00 mp (Sp)
- Lot 11 s= 1.021,600 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 12 s= 406.742,00 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 13 s= 466.679,00 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 14 s= 492.926,00 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 15 s= 509.690,00 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 16 s= 557.619,00 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 17 s= 420.000,00 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 18 s= 1.670.825,00 mp (Cc, Pv)

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.

Prezenta documentație este întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 1848 din 07.12.2023, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000.

Având în vedere cele de mai sus, propunem demararea procedurii de transparență decizională. După expirarea termenului de 30 zile lucrătoare și îndeplinirea tuturor condițiilor legale, documentația se va supune spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Arad.

Arhitect Șef
Arh. Emilian - Sorin Ciurariu

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbăței

Consilier,
arh. Virgil Toma