

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentaţiei de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi
Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Zonă rezidenţială şi funcţiuni complementare”,
Municipiul Arad, intravilan, Strada Iosif Lengyel, nr. 9,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 321091 – Arad
Proprietari/Dezvoltatori: SÎNGEORZAN MIRIAM ELISABETA,
LUNGA BENIAMIN, LUNGA NATANAEL
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: SÎNGEORZAN MIRIAM ELISABETA, LUNGA BENIAMIN, LUNGA NATANAEL;

- Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CRAINIC Dorin, pr. nr. 57/2022

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, C.F. nr. 321091 – Arad, Strada Iosif Lengyel, nr. 9.

Situaţia juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncţionalizare este identificată prin C.F. nr. 321091 - Arad şi constituie proprietatea privată a SÎNGEORZAN MIRIAM ELISABETA, LUNGA BENIAMIN, LUNGA NATANAEL, măsoară o suprafaţă totală de 2.344,00 mp.

Situaţia existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent „Zonă rezidenţială şi funcţiuni complementare”, Mun. Arad, intravilan, Strada Iosif Lengyel, nr. 9, pe parcela identificată prin C.F. nr. 321091 – Arad, se propune construirea unei zone rezidenţiale şi funcţiuni complementare, măsurând o suprafaţă totală de 2.344,00 mp.

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:

- la nord – Strada Iosif Lengyel, identificată prin C.F. nr. 356010 – Arad;
- la vest – teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 318845 – Arad;
- la est – teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 318845 – Arad;
- la sud – terenuri proprietăţi private, identificate prin C.F.-urile nr. 306771– Arad, respectiv C.F. nr. 306791 - Arad.

Funcţiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea şi rezolvarea problemelor funcţionale, tehnice şi estetice din zona studiată vizând propunerea de construire a unei zone rezidenţiale şi funcţiuni complementare.

• Funcţiune dominantă:

- Locuire unifamilială cu regim de înălţime maxim propus de P+1E.

• Funcţiuni complementare:

Pentru lotul 1

- Cabinet stomatologic.

- **Funcțiuni permise:**

- Drumuri, platforme carosabile, parcaje de incinta, alei pietonale
- Spatii parcare autovehicule;
- Dotari tehnico- edilitare (retea de apa, retea de canalizare, retea alimentare gaze, retea alimentare energie electrica, etc)
- Sistematizarea verticala a terenului;
- Imprejmuire terenuri
- Amenajare zone verzi;

- **Utilizări 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;

Zonificare funcțională:

- **L** – unitate principală locuință individuală;
- **S** – zonă funcțiuni complementare;
- **Cc** – căi de comunicație în incintă;
- **C** – căi de comunicație;
- **P** – parcări în incintă;
- **SP** – spații verzi amenajate;
- **TE** – culoar tehnico-edilitar;
- **G** – zonă platformă gospodărească.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 27, 47%;
- C.U.T. maxim: 0,8.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E**, cu înălțimea maximă de 9,00 m față de CTS. Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 28708/16.01.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

În cadrul lotului 1, retragerile vor fi următoarele:

- Față de limita de proprietate din spre nord: la frontul stradal;
- Față de limita de proprietate din spre vest: pe limita de proprietate;
- Față de limita de proprietate din spre est: minim 5,25 metri;
- Față de limita de proprietate din spre sud: minim 2,00 metri.

În cadrul lotului 2, retragerile vor fi următoarele:

- Față de limita de proprietate din spre nord: minim 6,35 metri;
- Față de limita de proprietate din spre vest: minim 0,60 metri;
- Față de limita de proprietate din spre est: minim 5,40 metri;
- Față de limita de proprietate din spre sud: minim 13,00 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 15% din suprafața lotului 1, respectiv 35% din suprafața lotului 2.

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 9 locuri de parcare (7 locuri pentru lotul 1, respectiv 2 locuri pentru lotul 2).

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 prin latura nordică, din strada Iosif Lengyel. Se propune un acces carosabil cu lățimea de 3,50 m.

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 normativile 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 studiat se va împărți în două loturi după cum urmează:

Lotul 1, care va avea o suprafață de 1231 mp, respectiv lotul 2, care va avea o suprafață de 1113 mp.

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 cheltuiala 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 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.

Proprietarul/dezvoltatorul zonei rezidențiale și funcțiunilor complementare predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona rezidențială și funcțiuni complementare, 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. 1560 din 01.09.2022, 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	18150821/13.09.2023	01.09.2024
2.	Compania de Apă Arad S.A.	18957/21.09.2023	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214355614/25.08.2023	25.08.2024
4.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	17775/08.11.2023	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	323137/14.09.2023	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	323138/14.09.2023	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	134377/30.08.2023	30.08.2024
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 785/2023	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	28708/16.01.2024	16.01.2025
10.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	78416/Z1/30.10.2023	-
11.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	472/07.09.2023	-
12.	Comisia de sistematizare a Circulației	73127/Z1/26.09.2023	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 06.02.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 15 / 21.03.2024

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		
Elaborat	Consilier	Gabriel Căpriceană		.03.2024

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău