

### **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”,  
Mun. Arad, str. Grădinărilor, nr. 45,  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 308795 - Arad

- beneficiari: NEAMŢU CĂLIN-ADRIAN şi NEAMŢU CARMEN;
- elaborator: proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CRAINIC Dorin, pr.nr. 55/2022.

#### **Încadrarea în localitate**

Incinta propusă spre reglementare este situată în Municipiul Arad, str. Grădinarilor, nr. 45.

#### **Situaţia juridică a terenului**

Parcela propusă pentru refuncţionalizare este identificată prin C.F. nr. 308795 - Arad şi constituie proprietatea privată a persoanelor fizice NEAMŢU CĂLIN-ADRIAN şi NEAMŢU CARMEN, măsoară o suprafaţă totală de 1.955,00 mp.

#### **Situaţia existentă**

Prin Planul Urbanistic Zonal „Zonă rezidenţială”, Mun. Arad, intravilan, str. Grădinarilor, nr. 45, se propune construirea unei zone rezidenţiale şi măsoară o suprafaţă totală de 1.955,00 mp.

#### **Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:**

- la nord: strada Grădinarilor;
- la vest: teren proprietate privată - identificat prin C.F. nr. 353620 - Arad;
- la est: teren proprietate privată - identificat prin C.F. nr. 321190 - Arad;
- la sud: teren proprietate privată.

#### **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.

- **Funcţiune dominantă:**
  - Locuire unifamilială.
- **Funcţiuni complementare:**
  - Servicii;
  - Birouri;
  - Platforme carosabile/parcare şi drumuri;
  - Amenajări tehnico-edilitare;
  - Platformă gospodărească;
  - Zone verzi.
- **Funcţiuni permise cu condiţii:**
  - Comerţ, cu condiţia ca unitatea să aibă suprafaţa mai mică de 200,00 mp.

• **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:**

**L** - locuințe individuale P+1E

**C** - căi de comunicație

**Cc** - căi de comunicație în incintă

**P** - zonă amenajare parcare/carport/garaje în interiorul parcelelor

**SP** - spații verzi amenajate

**TE** - culoar tehnico-edilitar

**Indicatori urbanistici maximi propuși:**

- P.O.T. maxim: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 0,80.

**Regimul de înălțime maxim propus:**

Regimul de înălțime maxim propus este **P+1E**, cu înălțimea maximă de 9,00 m (117,72 NMN). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 17002/01.08.2023.

**Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:**

- Amplasarea față de limita de proprietate estică:
  - Loturi nr. 1 - 6: min. 0,00 m.
- Amplasarea în interiorul parcelei:
  - Lot nr. 1:
    - Față de limita de proprietate nordică - se impune o retragere de minim 0,00 m;
    - Față de limita de proprietate sudică - se impune o retragere de minim 3,50 m.
  - Loturi nr. 2 - 5:
    - Față de limita de proprietate nordică - se impune o retragere de minim 0,60 m;
    - Față de limita de proprietate sudică - se impune o retragere de minim 3,50 m.
  - Lot nr. 6:
    - Față de limita de proprietate nordică - se impune o retragere de minim 3,50 m;
    - Față de limita de proprietate sudică - se impune o retragere de minim 0,60 m.
- Amplasarea spre limita posterioară de proprietate (limita vestică):
  - Loturi nr. 1 - 4: min. 4,00 m;
  - Lot nr. 5: min. 4,20 m;
  - Lot nr. 6: min. 4,25 m.
- Clădirile amplasate pe parcele de colț, având deschidere la două căi de comunicație, vor fi tratate cu două fațade principale.
- Clădirile propuse nu vor avea anexe gospodărești.

**Spații verzi:**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Conform Hotărârii nr. 572 din 26 octombrie 2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, pentru locuințele individuale se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprațata terenului de 35,00%.

Spațiul verde comun se va asigura pe o suprafață minimă raportată la suprafața incintei propuse spre reglementare de 20,00%.

### **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.

Vor fi prevăzute minim 12 locuri de parcare (câte 2 locuri de parcare în incinta fiecărui lot nou propus) și 6 parcări pentru vizitatori, pe zona amenajată cu dale înierbate în fața fiecărui lot propus.

### **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.

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre strada Grădinarilor, existentă la nord, prin racord carosabil al drumului de incintă propus la carosabilul acesteia.

Prospectul stradal nou propus va avea minim 7,20 m, compus din drum carosabil cu o bandă de 3,50 m, trotuar de 0,80 m, parcaje adiacente cu o lățime de 2,40 m și zone verzi de aliniament de 0,50 m.

Carosabilul din incintă va fi de 3,50 m, cu accese dispuse perpendicular pe drumul privat propus.

Partea carosabilă este prevăzută cu o alveolă pentru a facilita întoarcerea mașinilor, situată la jumătatea lungimii părții carosabile din 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.

**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.

Proprietarul/dezvoltatorul ansamblului rezidențial predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentele imobilelor din ansamblul rezidențial, 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. 1480 din 24.08.2022, 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	17461183/15.05.2023	24.08.2024
2.	Compania de Apă Arad S.A.	9658/11.05.2023	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214210438/08.05.2023	08.05.2024
4.	Orange Romania Communications S.A.	149/14.06.2023	-
5.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	10812/04.07.2023	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	322706/20.06.2023	-
7.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	322707/20.06.2023	-
8.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	134205/17.05.2023	17.05.2024
9.	O.C.P.I. Arad	P.V. 2330/2023	-
10.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	17002/01.08.2023	01.08.2024
11.	Comisia de Sistematizare a Circulației	50134/Z1/28.06.2023	-
12.	Comisia de Eliberare a Autorizației de acces la drumul public	55816/Z1/18.07.2023	-
13.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	250/16.05.2023	-
14.	Administrația Națională Apele Române Administrația Bazinală de Apă Mureș Sistemul de Gospodărire a Apelor Arad	2904/OM/09.06.2023	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 14.09.2023, s-a emis Avizul Tehnic nr. 42/02.11.2023.

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	Director executiv	ing. Szasz Mirela		
	Șef serviciu	ing. Handrea Claudia		
Elaborat	Consilier	arh. Ioana Bărbăței		27.10.2023

VIZA JURIDICA  
Liliana Pașcalău