

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ARHITECT-ŞEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 85894/23.10.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Construire zonă rezidențială”
Mun. Arad, cartierul Pârneava, str. Clujului, nr. 142/A și 142-144,
pe parcelele identificate prin extrasele
C.F. nr. 317316 și 305047 -Arad

- **beneficiar:** SC ELLADA BUILDINGS SRL;

- **elaborator:** proiectant general S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Paul Dorin CRAINIC, pr.nr. 18/2022

Încadrarea în localitate

Imobilele - terenurile sunt situate în partea central vestică a intravilanului Municipiului Arad, în cartierul Pârneava, pe strada Clujului nr. 142/A și 142-144.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin extrasele C.F. nr 317316 și 305047 - Arad, au categoria de folosință curți-construcții și constituie proprietatea privată a SC ELLADA BUILDINGS SRL măsurând o suprafață totală de de 3.988 mp. (CF 317316 = 580 mp, CF 305047 = 3.408 mp)

Situația existentă

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se vor reglementa din punct de vedere urbanistic parcelele identificate prin extrasele C.F. nr. 317316 și 305047 - Arad, în vederea unificării și ulterior edificării unor subzone funcționale de locuințe individuale (în regim de construire înșiruit).

Parcelele sunt amplasate în lungul străzii Clujului la nr. 142/A și 142-144 având o formă patrulateră, constituind acces direct din aceasta.

De asemenea în trecut s-au aprobat pe terenul propus spre reglementare următoarele documentații de urbanism:

- PUZ și RLU aprobat prin H.C.L.M. Arad nr.171/2008: Construire blocuri locuințe de lux P+2+M, str. Clujului nr.142-144;
- PUZ și RLU aprobat prin H.C.L.M. Arad nr.42/2011: Construire 10 locuințe unifamiliale P+1E+M, str. Clujului nr.142-144;

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la nord :** terenuri proprietăți private, locuire individuală, intravilanul Municipiului Arad;
- la vest :** terenuri proprietăți private, fund de lot aferente locuirii individuale, intravilanul Municipiului Arad;
- la est :** teren proprietate domeniul public, str. Clujului identificat prin C.F. nr. 351448 Arad;
- la sud :** terenuri proprietăți private, locuire individuală, intravilanul Municipiului 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 edificare a unei subzone de clădiri de locuințe individuale cu regim de înălțime maxim S/D+P+1E, cu tipologie de construire înșiruit. Accesul pietonal și auto în incintele studiate se realizează din str. Clujului.

Scopul documentației de urbanism PUZ este de stabilire a regulilor urbanistice privind dezvoltarea zonei stabilite ca reglementare prin Avizul de Oportunitate nr. 34 din 26.09.2022, de definire a suprafețelor edificabile la nivelul întregii zone de reglementare, în conformitate cu prevederile PUG aprobat prin HCLM 502/2018. De asemenea prin documentație se stabilesc și detalierea modului de construire, a înălțimii maxime admise, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament, distanțe față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, rezolvarea spațiilor pentru parcare, a utilităților necesare, acceselor pietonale, carosabile, acceselor pentru utilajele de stingere a incendiilor și colectarea deșeurilor menajere cu respectarea condițiilor impuse în avizele de specialitate.

- **Funcțiunea principală:**
 - funcțiunea dominantă: locuire individuală;
- **Utilizări permise, funcțiuni complementare zonei:**
 - platforme carosabile/parcaje și drumuri, circulații pietonale și piste de biciclete;
 - amenajări tehnico-edilitare;
 - zone verzi, spații de loisir, locuri de joacă;
- **Utilizări interzise:**
 - funcțiuni industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
 - piață agroalimentară;
 - crematorii;

- cabinete medicale care au și săli de tratament și operații (nepermițându-se amplasarea de crematorii) fac excepție de la aceasta doar cabinetele medicale individuale, stomatologice și de tehnică dentară;
 - stabilimente pentru adulți: baruri de noapte, cazinouri care își desfășoară activitatea în afara orelor uzuale de funcționare și care pot produce disconfort ;
 - activități de depozitare, comerț en gros, antrepozite, depozite de deseuri;
 - stații de întreținere auto;
 - abatoare, anexe gospodărești pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor;
 - alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU
- **Interdicții temporare:**
 - până la asigurarea echipării edilitare prin racord sau extinderea rețelelor de alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică, suprafețele destinate clădirilor de locuit sunt supuse interdicției temporare de construire.
 - alte funcțiuni decât cele propuse prin prezentul RLU.

Zonificare funcțională:

- **L - LOCUINȚE INSIRUITE P+1E**
- **C - CAROSABIL**
- **P - ZONA AMENAJĂRI/CAR-PORT /GARARE ÎN INTERIORUL PARCELELOR**
- **SP - SPAȚII VERZI AMENAJATE**
- **TE - CULOAR TEHNICO- EDILITAR**
- **Pg - PLATFORMA GOSPODAREASCA**

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim admis: 40,00%;
- C.U.T. maxim admis: 0,95.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este S/D+P+1E cu o înălțime maximă a construcției la coamă de 9,00 m, respectiv cota absolută maximă de 117,22 m (108,22 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 9,00 m înălțimea maximă a construcției);

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate:

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

Aliniamentele minime obligatorii ale perimetrului constructibil ale construcțiilor din cadrul parcelelor este stabilit în conformitate cu planșa *03 URB REGLEMENTĂRI URBANISTICE* împreună cu amenajări de platforme carosabile, parcaje zone verzi dar și cu amenajări peisagere de aliniament.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

- **Amplasare față de frontul stradal:**

- maximul edificabil se va retrage de la aliniamentul străzii noi propuse cu 5.50 m iar loturile 1 și 18 vor fi pe limita de proprietate la aliniamentul str. Clujului;

- **Amplasare față de limitele laterale:**

- maximul edificabil se va retrage de la limitele de proprietate Nord și Sud cu 5.00 m spre interiorul parcelei, reprezentând laturile posterioare ale loturilor, cu excepția teraselor neacoperite, amenajărilor tehnico-edilitare sau anexele gospodărești fiind admise în afara zonei de constructibilitate cu respectarea prevederilor Codului Civil;

- **Amplasare față de limitele posterioare:**

- maximul edificabil se va retrage de la limita posterioară a terenului propus spre reglementare (Vest) între 3.31m - 3.26 m (în aceasta zonă se propune loc de joacă/ spațiu verde compact și loc de întoarcere pentru autoturismelor)

Parcelarea:

Conform planșei *03 URB REGLEMENTĂRI URBANISTICE* terenul studiat se va reglementa în vederea edificării a 18 locuințe individuale în regim de construire înșiruit.

Spații verzi:

Pentru funcțiunea dominantă a parcelelor – locuire individual, se va avea în vedere amenajarea de spații verzi avându-se în vedere prevederile Anexei nr. 6 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea *Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare* dar și a HCLM Arad 572/2022 privind aprobarea *Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad*, pentru fiecare funcțiune în parte. Se vor amenaja zone verzi compacte în cadrul incintelor propuse spre reglementare în suprafață de minim 35% din procentul total al terenului conform planșei *03 URB REGLEMENTĂRI URBANISTICE*. De asemenea în extremitatea Vestică a terenului propus spre reglementare este proiectată o subzonă verde compactă mobilată cu loc de joacă pentru copii și masive de spații verzi plantate în suprafață de 243 mp, reprezentând 6,1% din suprafața totală a parcelei.

Parcaje:

Parcajele sunt spații amenajate la sol sau în cadrul construcțiilor pentru staționarea, respectiv adăpostirea autovehiculelor pentru diferite perioade de timp. Autorizația de executare a lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile Anexei nr. 5 din Hotărârea nr. 525/1996 privind aprobarea *Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare*.

Astfel, conform soluției de reglementare prezentate în planșa *03 URB REGLEMENTĂRI URBANISTICE* dar și părții scrise a documentației aferente, sunt propuse pentru fiecare parcelă de locuire individuală 2 locuri de parcare.

Circulații și accese:

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

Accesele pietonale se vor prevedea pentru toate categoriile de clădiri și amenajări de orice fel. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Deservirea rutieră a parcelelor generatoare PUZ se va asigura din strada Clujului care se va completa cu un drum de incintă în regim privat perpendicular pe aceasta.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor.

Structura rutieră prevăzută interioară va fi rigidă din dale prefabricate din beton, așezate pe o fundație din balast și piatră spartă. Partea carosabilă va fi încadrată cu borduri prefabricate din beton.

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor din străzile adiacente.

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.

Se vor amenaja în cadrul parcelelor amplasamente tehnico-edilitare pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor generate de beneficiarii acestora.

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 bransamentele 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. 430 din 11.03.2022, 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.	Decizia etapei de încadrare - Agenția pentru Protecția Mediului Arad	10457/27.06.2023	-
2.	Compania de Apă Arad S.A.	7499/ 11.05.2023	-
3.	S.C. E-Distribuție Banat S.A. - Sucursala Arad	17269471/20.04.2023	11.03.2024
4.	Delgaz grid S.A.	214183324/ 10.04.2023	10.04.2024
5.	Orange Romania Communications S.A.	112/20.04.2023	
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	322597 din 12.06.2023	-
7.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	322596 din 12.06.2023	-
8.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	186/18.04.2023	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	14360/ 16.06.2023	16.06.2024
10.	MAI- IPJ Arad- Serviciul Rutier	134176/ 19.04.2023	19.04.2024
11.	Comisia de Sistematizare a Circulației – Primăria Municipiul Arad	33985/Z1/02.05.2023	-
12.	Comisia de Eliberare Autorizație de Acces la Drum Public - Primăria Municipiul Arad	37988/Z1/29.05.2023	-
13.	Studiu Geotehnic	473/2023	-
14.	Proces verbal de recepție O.C.P.I. Arad	2550/ 2023	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 03.10.2023, s-a emis Avizul Tehnic nr.

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

Arhitectul Șef
Arh. Sorin Emilian Ciurariu

Director executiv
Ing. Mirela Szasz

Șef serviciu
Ing. Claudia-Voichița Handrea

Consilier
Urb. Răzvan-Andrei Săvan

Viza Juridică
Liliana Pășcălău