

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 ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”

Jud. Arad, Mun. Arad, Intravilan, 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

Terenul este situat în partea nordică a intravilanului Municipiului Arad, pe Str. Agricultorilor la Nr. 12, și se constituie dintr-o singură parcelă de formă triunghiulară.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare are suprafața de 10.401 mp, este identificată prin C.F. nr. 352587 - Arad și reprezintă 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 10,00 m).

• 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;
- Funcțiuni 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:

- Regim de înălțime maxim P+2E+M

- H maxim: 12,50 m

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 33171/31.01.2025, care prevede înălțimea maximă a zonelor edificabile de 12,50 m, respectiv cota absolută maximă de 123,38 m (110,88 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +12,50 m înălțimea maximă a zonelor edificabile).

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 6,00 m, 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 2,00 m respectiv 3,00 m.

Față de limitele de proprietate laterale se va respecta o retragere de minim 2,00 m (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, va fi alcătuit din două benzi de circulație (2 x 3,50 m), spații verzi cu lățimea de 2 x 1,00 m, trotuare cu lățimea de 2 x 1,50 m. 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 = 3,00 m 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 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 2 s= 419,822 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 3 s= 435,693 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 4 s= 419,942 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 5 s= 446,785 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 6 s= 575,149 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 7 s= 687,250 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 8 s= 562,475 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 9 s= 476,564 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 10 s= 324,164 mp (Sp)
- Lot 11 s= 1.021,600 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 12 s= 406,742 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 13 s= 466,679 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 14 s= 492,926 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 15 s= 509,690 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 16 s= 557,619 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 17 s= 420,000 mp (Liz, Lii, Lic)
- Lot 18 s= 1.670,825 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.

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 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. 1848 din 07.12.2023, 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	18950/04.11.2024	-
2	Comisia de Sistematizarea Circulației	99779Z1/11.02.2025	-
3	Comisia de eliberare autorizației de acces la drumul	80856/Z1/02.10.2024	-
4	I.P.J. Arad – Serviciul Rutier	161.447/07.10.2024	07.10.2025
5	I.S.U. „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1 923 354/17.10.2024	-
6	I.S.U. „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1 923 355/17.10.2024	-
8	O.C.P.I. Arad	2345/17.09.2024	-
9	D.S.P. Județul Arad	448/03.10.2024	-
10	Compania de Apă Arad S.A.	26721/14.10.2024	-

11	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	33171/31.01.2025	31.01.2026
12	Rețele Electrice Banat S.A.	24833239/07.10.2024	07.12.2025
13	Delgaz Grid S.A.	214791113/27.09.2024	27.09.2025
14	Orange Romania Communications S.A. S.C. PROTELCO S.A. - Condiții tehnice și speciale	AFO 125199/14509/ 13280/01.10.2024	01.10.2025

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 12.11.2024 s-a emis Avizul Tehnic nr. 8 / 20.02.2025 favorabil.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că documentația de urbanism întrunește condițiile necesare pentru a fi promovată spre analizare, dezbatere 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 Bărbăței		
Elaborat	Consilier	Arh. Virgil Toma		18.02.2025

VIZA JURIDICĂ
Liliana Pașcalău