

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și

Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„Locuințe familiale”,

Intravilan, Municipiul Arad, strada Pescăruș, nr. 33-39

pe parcelele identificate prin C.F. nr. 362713 – Arad, respectiv C.F. nr. 362714 - Arad

Proprietari/Dezvoltatori: Tope Vasile și Tope Daniela Florina

Proiectant general: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: Tope Vasile și Tope Daniela Florina;

- Proiectant general: S.C. ARHITECTONIC S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Dorian Gabriela BALOGH, pr. nr. 170/2023

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, strada Pescăruș, nr. 33-39, și este identificată prin C.F. nr. 362713 – Arad, respectiv C.F. nr. 362714 - Arad.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F. nr. 362713 – Arad, respectiv C.F. nr. 362714 - Arad, și constituie proprietatea privată a lui Tope Vasile și Tope Daniela Florina, măsurând o suprafață totală de 4.133,00 mp.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „Locuințe familiale”, Mun. Arad, intravilan, strada Pescăruș, nr. 33-39, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 362713 – Arad, respectiv C.F. nr. 362714 - Arad, se propune reglementarea unei zone de locuințe individuale în regim înșiruit, izolat sau cuplat, măsurând o suprafață totală de 4.133,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord** : terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 319465 – Arad, strada Teodor Păcăteanu, nr. 42, teren identificat prin nr. administrativ 44 - strada Teodor Păcăteanu, teren identificat prin nr. administrativ 44/A - strada Teodor Păcăteanu, teren identificat prin C.F. nr. 353394 – Arad, strada Teodor Păcăteanu nr. 46, teren identificat prin nr. administrativ 48 - strada Teodor Păcăteanu;
- **la vest** : teren proprietate privată, strada Pescăruș, nr. 31, identificat prin nr. top. 363-364/b/2;
- **la est** : teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 329990 – Arad, strada Pescăruș, nr. 41;
- **la sud** : strada Pescăruș, identificată prin C.F. 358956 – 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 reglementare a unei zone de locuințe individuale în regim înșiruit, izolat sau cuplat.

- **Funcțiune dominantă:**

- Locuire individuală în regim înșiruit, izolat sau cuplat.

- **Funcțiuni admise:**

- Platforme carosabile/parcaje și drumuri;
- Amenajări tehnico-edilitare;
- Garaje, car-porturi;
- Pergole, filigorii;
- Zone verzi, etc.

- **Funcțiuni complementare:**

- Birouri profesii liberale;
- Mic comerț de tip ABC;
- Servicii asociate locuirii, etc.

- **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 general, alimentație publică, spălătorie auto.

Zonificare funcțională:

- **Lm 35a** – locuințe înșiruite P+1, cu sau fără subsol/ demisol
- **Lm 35b** – locuire individuală în regim izolat sau cuplat P+1, cu sau fără subsol/ demisol
- **Cc 35** – drum public – Str. Pescăruș
- **Cc 35a** – drum incintă propus prospect general 12,00 metri
- **Pg 35a** – zonă parcaje/ garaje/ car-porturi, etc. pe parcele locuințe
- **Pg 35b** – zonă parcaje suplimentare pentru vizitatori (25 % din nr. unități locuire propuse)
- **SP 35a** – zone verzi amenajate pe loturi rezidențiale private
- **SP 35b** – zone verzi compacte

Indicatori urbanistici maximi propuși:

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

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **S+P+1E**, cu înălțimea maximă de 10,50 metri, respectiv cota absolută maximă de 125,52 metri (115,02 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 10,50 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 39224/20.02.2025.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Aliniamente la frontul stradal (considerat înspre drumul de acces) al locuințelor înșiruite și anexe amplasate la frontul stradal:

- Spații garare/parcare car-port: min. 0,00 m ÷ max. 5,50 m
- Locuințe înșiruite propriu-zise: min. 5,50 m ÷ max. 10,00 m
- Spațiile garare/parcare car-port pot fi incluse parțial sau total în perimetrul de construibilitate propus pentru locuințele propriu-zise.

Aliniamente la frontul stradal (considerat înspre drumul de acces) locuințe individuale și anexe amplasate la frontul stradal:

- Spații garare/parcare car-port: min. 0,00 m ÷ max. 6,00 m
- Locuințe individuale propriu-zise: min. 3,00 m ÷ max. 8,00 m
- Spațiile garare/parcare car-port pot fi incluse parțial sau total în perimetrul de construibilitate propus pentru locuințele propriu-zise.

Locuințele individuale în regim izolat sau cuplat și anexele lor din zona nordică a amplasamentului vor fi retrase min. 2,00 m față de față de limita nordică a zonei reglementate.

Locuințele individuale izolate pot fi amplasate până la min. 0,70 m față de una din limitele laterale de proprietate, respectiv min. 2,00 m față de cealaltă limită laterală de proprietate.

Locuințele individuale în regim cuplat vor fi amplasate la 0,00 m față de limita de proprietate (laterală) comună. Garajele locuințelor individuale în regim izolat sau cuplat pot fi amplasate până pe limita de proprietate comună, cu acordul proprietarului afectat și cu condiția asigurării scurgerii apelor pluviale pe terenul propriu.

Locuințele înșiruite amplasate la extremități vor fi retrase față de limita nordică de proprietate min. 0,70 m, iar față de limita de proprietate sudică (spre Str. Pescăruș) la min. 1,00 m spre nr. 41, respectiv min. 2,00 m spre nr. 31.

Construcțiile principale vor fi amplasate la min. 3,00 metri față de limita posterioară de proprietate, cu excepția amenajărilor tehnico-edilitare sau anexelor de tip pergolă/filigorie, etc., care pot fi amplasate până pe limita de proprietate, cu acordul vecinului afectat.

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.

Pe parcelele destinate locuirii se vor amenaja spații verzi înierbate sau cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbrire, într-un procent de minim 35,00 % pentru funcțiunea rezidențială, pe loturi private.

Se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022. Pe parcelele reglementate se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbrire și plante perene, într-un procent de minim 35,00 % (min. 1.067 mp), cu următoarea distribuție minimă pe total parcele rezidențiale:

- min. 22 arbori (1 arbore la 50 mp din suprafața zonei verzi)
- min. 386 mp amenajare cu plante perene (min. 35 % din suprafața zonei verzi)
- min. 386 mp zonă verde înierbată (min. 35 % din suprafața zonei verzi)

De-a lungul drumului de incintă propus vor fi amenajate zone verzi de aliniament, completate cu o zonă verde compactă în proporție de min. 2,56 % din suprafața totală a terenului reglementat (cca. 106 mp), pentru asigurarea minimului de 2 mp/locuitor spațiu verde în zona rezidențială nou creată.

Parcaje:

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.

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 și conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187 din 28 martie 2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad:

- pentru locuințe cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp: minim 1 de parcare pe parcela aferentă locuinței
- pentru locuințe cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp: minim 2 locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței
- se va adăuga un spor de 25 % parcaje pentru vizitatori pentru dezvoltări rezidențiale noi cu mai mult de 10 unități locative (cca. 4 locuri parcaje).

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 se va realiza din strada Pescăruș, aflată la sud de terenul propus spre reglementare, printr-un drum de incintă care va avea un prospect stradal de 12 metri.

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 cheltuiuala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

Parcelarea:

Autorizarea executării parcelărilor propuse prin PUZ este permisă numai dacă pentru fiecare lot rezultat se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a. Loturi locuințe înșiruite:
 - front la stradă de minim 8 m;
 - suprafața minimă a parcelelor 150 mp
 - adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- b. Loturi locuințe individuale în regim izolat sau cuplat:
 - front la stradă de minim 12 m;
 - suprafața minimă a parcelelor destinate locuințelor este de 200 mp
 - adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);
- asigurarea echipării tehnico – edilitare necesare;
- forme și dimensiuni adecvate.

Este permisă alipirea a două parcele rezultate doar în cazul în care adâncimea parcelei rezultate mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

Pentru drumul median de acces și zona verde compactă se va dezmembra un lot de lățime 12,00 m ÷ 16,40 m și lungime medie cca. 72 m, cu suprafața de cca. 872 mp (drum) + 106 mp (zonă verde compactă). Ulterior, această parcelă poate fi dezmembrată în scopul demarcării folosinței: parcelă drum (carosabil și zonă întoarcere, pietonale, zone verzi de aliniament, parcaje vizitatori) și parcelă zonă verde compactă.

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 cheltuiuala 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 emitere 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.

Proprietarii/dezvoltatorii zonei rezidențiale predau 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 cheltuiuala 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. 1263 din 16.08.2023, 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.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	Rețele Electrice România S.A. - Sucursala Arad	25340306/11.12.2024	16.08.2025
2.	Compania de Apă Arad S.A.	32420/05.12.2024	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214873456/04.12.2024	04.12.2025
4.	Agenția Națională pentru Protecția Mediului Arad	6199/02.04.2025	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1122267/28.01.2025	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1122266/28.01.2025	-
7.	M.A.I., Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Biroul Rutier	289790/06.02.2025	06.02.2026
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 414/2025	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	39224/20.02.2025	20.02.2026
10.	Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare	41/13.02.2025	-
11.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	106/27.03.2025	-
12.	Orange România S.A.	AFO624034/17922/16421/02.12.2024	-
	S.C. PROTELCO S.A.	AFO624034/17922/17922/29.11.2025	02.12.2025
13.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	9792/Z1/18.02.2025	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 19.06.2025, s-a emis Avizul Tehnic nr. 43 / 03.10.2025 favorabil.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că documentația de urbanism întrunește condițiile necesare pentru a fi promovată spre analizare, dezbateră și decizie și poate fi aprobată în ședința Consiliului Local.

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	Căpriceană Gabriel		

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău