

### **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 locuințe colective și funcțiuni complementare”,  
Municipiul Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 345936 – Arad  
Proprietar/Dezvoltator: S.C. DURAL CELSTAR BBS CONSTRUCT S.R.L.  
Proiectant general: S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: S.C. DURAL CELSTAR BBS CONSTRUCT S.R.L.;

- Proiectant general: S.C. L&C TOTAL PROIECT S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CIOARĂ Lucian Ovidiu, pr. nr. 04/2022

#### **Încadrarea în localitate**

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, C.F. nr. 345936 – Arad

#### **Situația juridică a terenului**

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 345936 – Arad și constituie proprietatea privată a proprietarului S.C. DURAL CELSTAR BBS CONSTRUCT S.R.L., măsurând o suprafață totală de 32.330,00 mp.

#### **Situația existentă**

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent „Construire zonă locuințe colective și funcțiuni complementare”, Mun. Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 345936 – Arad, se propune construirea unor locuințe colective și funcțiuni complementare, măsurând o suprafață totală de 32.330,00 mp.

#### **Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:**

- **la nord** : teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 346526 – Arad, arabil intravilan;
- **la vest** : teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 310704 – Arad, arabil intravilan;
- **la est** : strada Câmpul Liniștii, identificată prin C.F. nr. 355908 – Arad, arabil intravilan;
- **la sud** : terenuri proprietăți private, identificate prin C.F.-urile nr. 310704 – Arad, nr. 333142 – Arad, nr. 344912 – Arad, nr. 302465 – Arad, nr. 324983 – Arad, respectiv nr. top. 161.1569/1/3/16.

#### **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 unor zone în vederea construirii unor locuințe colective și funcțiuni complementare.

##### **• Funcțiune dominantă:**

- Locuire colectivă;

##### **• Funcțiuni complementare:**

- Spații comerț, birouri, alimentație publică, garaje/parcări/platforme betonate auto, care vor putea fi atât acoperite cât și descoperite (în limita POT maxim), accese pietonale și auto,

rețele tehnico-edilitare (inclusiv platforme colectare deșeuri menajere), spații verzi amenajate.

• **Utilizări permise:**

- Funcțiuni complementare locuirii/servicii (birouri, cabinet, alimentație publică, saloane înfrumusețare, etc) incluse în clădiri de locuit propuse, dar păstrându-se ca funcțiune majoritară cea de locuit;
- Utilități și rețele tehnico-edilitare
- Garaje, parcaje, drumuri și platforme
- Spații verzi

• **Funcțiuni interzise:**

- Funcțiuni industriale
- Activități industriale generatoare de poluare și zgomot
- Depozite de deșeuri
- Activități imorale (night club-uri, discoteci, bar-uri de noapte, case de toleranță)
- Alte funcțiuni care contravin cu caracterul rezidențial al zonei

**Zonificare funcțională:**

- **Lc** – unități locuire colectivă
- **IS** – unități funcțiuni complementare / parcaje supra/subterane
- **Sv** – spații plantate/recreere
- **Ted** – zone tehnico-edilitare
- **Cc** – căi de circulație, parcaje și accese

**Indicatori urbanistici maximi propuși:**

- P.O.T. maxim: 50,00%;
- C.U.T. maxim: 3,0

**Regimul de înălțime maxim propus:**

Regimul de înălțime maxim propus este de **S(D)+P+5E+Er** pentru partea posterioară a zonei propuse spre reglementare, înălțime maximă de 25,00 m și înălțime maximă la cornișă de 20,00 m, respectiv **S(D)+P+7E+Er** pentru partea frontală a zonei propuse spre reglementare, cu înălțimea maximă de 30,00 m, și înălțime maximă la cornișă de 25,00 m, respectiv cota absolută maximă de 137,43 m (107,43 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +30,00 m înălțimea maximă a construcțiilor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 25725/28.03.2023.

**Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:**

- Față de limita de proprietate dinspre nord: minim 10,00 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre vest: minim 15,00 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre est: minim 10,00 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre sud: minim 15,00 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 minim 28,40% din suprafața totală a terenului propus spre reglementare.

**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.

Va fi prevăzut un număr de minim 794 locuri de parcare, acoperite și descoperite. Se vor respecta prevederile Hotărârii 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.

#### **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 dinspre latura estică, din strada Câmpul Liniștii, prin două puncte de acces, la nord și la sud. Se propune un acces carosabil cu lățimea de 7 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 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.

Se admit reparcelări doar după realizarea obiectivelor propuse, chiar etapizat, astfel încât POT-ul maxim să nu fie depășit, procentele de spații verzi vor fi respectate, număr de locuri de parcare vor fi respectate.

**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 zonei rezidențiale și funcțiunilor complementare predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul 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 zone rezidențiale și funcțiunilor complementare, 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. 1412 din 12.08.2022, 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	19188343/08.02.2024	12.08.2024
2.	Compania de Apă Arad S.A.	3156/14.02.2024	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214533100/07.02.2024	07.02.2025
4.	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	7465/24.04.2024	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1922339/19.02.2024	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1922340/19.02.2024	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161068/22.02.2024	22.02.2025
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 2319/2022	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	25725/28.03.2024	28.03.2025
10.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	25119/Z1/09.04.2024	-
11.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	70/28.02.2024	-
12.	Agencia Națională de Îmbunătățiri Funciare – I.F.	40/23.02.2024	23.02.2026
13.	Orange România Communications S.A.	28/21.02.2024	-
14.	Studiu geotehnic	287/2024	

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 18.06.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 29 / 01.07.2024

Având în vedere cele de mai sus, propunem ca documentația de urbanism să fie promovată spre analizare, dezbatere 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		

VIZA JURIDICA  
Liliana Pașcalău