

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și

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

„Construire clădire”,

Municipiul Arad, intravilan, str. Prof. Dr. Aurel Ardelean, nr. 61,

pe parcela identificată prin C.F. nr. 324796 – Arad

Proprietari/Dezvoltatori: Măndiță Bogdan Dragoș și Măndiță Daniela-Arabela

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

- Proprietari/Dezvoltatori: Măndiță Bogdan Dragoș și Măndiță Daniela-Arabela;

- Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CRAINIC Dorin Paul, pr. nr. 72/2023

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, și este identificată prin C.F. nr. 324796 – Arad

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 324796 – Arad, și constituie proprietatea privată a lui Măndiță Bogdan Dragoș și Măndiță Daniela-Arabela, măsurând o suprafață totală de 685,00 mp.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „Construire clădire”, Mun. Arad, intravilan, str. Prof. Dr. Aurel Ardelean, nr. 61, pe parcela identificată prin C.F. nr. 324796 – Arad, se propune reglementarea unei zone de locuințe colective și servicii, măsurând o suprafață totală de 685,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Terenuri proprietăți private: Strada Prof. Dr. Aurel Ardelean, nr. 59 - teren identificat prin nr. top. 2702, respectiv teren identificat prin C.F. nr. 325459 – Arad - locuire unifamilială;
- **la vest:** Strada Prof. Dr. Aurel Ardelean – C.F. 349834 – Arad;
- **la est :** Teren proprietate privată identificat prin nr. top. 2697/b.2 – strada Griviței, nr. 68 - locuire unifamilială;
- **la sud:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 300746 – Arad, C.F. nr. 329360 – Arad.

• Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analiza și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone de locuințe colective și servicii.

• Funcțiune dominantă:

- Locuire colectivă și servicii.

- **Funcțiuni complementare:**

- Mic comerț, alimentație publică , servicii, birouri, platforme carosabile/parcaje și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, platformă gospodărească, zone verzi.

- **Funcțiuni permise cu condiții:**

- Mic comerț, cu condiția ca unitatea să aibă suprafața mai mică de 200 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.

Zonificare funcțională:

- **L 11** – unitate principală locuință colectivă și servicii;
- **Cc** – carosabil;
- **P** – parcări în incintă;
- **SP** – spații verzi amenajate
- **TE** – culoar tehnico-edilitar
- **P.G** - zonă platformă gospodărească

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 50,00%;
- C.U.T. maxim: 1,5.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este **P+2E+Er**, cu înălțimea maximă de 14,30 metri, respectiv cota absolută maximă de 122,31 metri (108,01 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 14,30 m înălțimea maximă a zonei edificabile). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 36948/24.12.2024.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Construcție – locuințe colective si servicii P+2E+Er

- În aliniamentul frontului stradal fata de latura Vest;
- Pe limita laterala Nord sau retrasa in limita edificabilului ;
- Retrageri minima de 4.10 m fata de latura Sud ;
- Retrageri fata de limita posterioară minim la 16.50 m (latura Est)

Etajul retras reprezinta maxim 60% din etajul 2, iar fatada principala vest este in aliniamentul frontului stradal.

Etajul retras raportat la limita zonei edificabile va avea retragerea fata de latura din sud de minim 4,50 metri si fata de latura est de minim 8,15 metri, la vest este pe limita de proprietate, fata de latura din nord este la minim 60 cm.

Parterul constructiei este pe limita de proprietate fata de latura din vest spre strada, are retragerea de 60 cm fata de latura din nord si 7,10 metri retragere fata de latura din sud, in partea posterioara constructia se va incadra in limita edificabilului cu retragerea de 16,50 metri fata de limita 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 suprafețelor 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 25% 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.

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.

În incintă, carosabilul va fi de 5.50 m la intrare, aleea carosabila va fi de 3.50 m respectiv de 5.50 m din acesta sunt dispuse 12 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.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul la parcelă, atât pietonal cât și auto, se va realiza din strada Prof. Dr. Aurel Ardelean care este poziționată la vest față de amplasamentul propus spre reglementare. În incintă, carosabilul va fi de 5.50 metri la intrare, aleea carosabilă va fi de 3.50 metri, respectiv de 5.50 metri, aleea carosabila deserveste parcarilor din incinta. Aleea pietonala este positionata între partea carosabila si constructie.

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:

Terenul propus spre reglementare nu va suferi acțiuni de parcelare.

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.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 1719 din 10.11.2023, 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 si actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	Rețele Electrice Banat S.A. - Sucursala Arad	24551703/30.09.2024	10.11.2025
2.	Compania de Apă Arad S.A.	21165/02.09.2024	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214725966/06.08.2024	06.08.2025
4.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	21494/16.12.2024	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1923171/04.09.2024	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1923170/04.09.2024	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161364/21.08.2024	21.08.2025
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 2165/2024	-
9.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	36948/24.12.2024	24.12.2025
10.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	84772/Z1/23.10.2024	-
11.	Comisia de Sistematizare a Circulației	79835/Z1/07.10.2024	-
12.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	383/23.08.2024	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 04.02.2025, s-a emis Avizul Tehnic nr. 09 / 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	Semnatura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	Gabriel Căpriceană		

VIZA JURIDICA
 Liliana Pașcalău