

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT - ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 65020 / A5 / 16.07.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) aferent:

„CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE”

Jud. Arad, Mun. Arad, Intravilan, Cart. Grădiște, Str. Augustus, Nr. 34, 36, 38,

pe parcela identificată prin C.F. nr. 364963 - Arad

Proprietari/Dezvoltatori: MARIȘ Cristian- Raul și MARIȘ Denisa- Bianca

Proiectant general: S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: **MARIȘ Cristian-Raul și MARIȘ Denisa-Bianca;**
- Proiectant general: **S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.**, specialist cu drept de semnătură RUR, arh. **Mircea ȘOIMA**, pr. nr. **244/2024;**

Încadrarea în localitate

Amplasamentul vizat de prezenta documentație de urbanism se află în partea vestică a **Intravilanului Municipiului Arad**, în Cartierul Grădiște, și se constituie dintr-o singură parcelă de formă patrulateră cu un front stradal.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare are suprafața de **614,00 mp**, este identificată prin **C.F. Nr. 364963 – Arad**, are categoria de folosință de **curți construcții în intravilan**, și reprezintă proprietatea privată a soților **MARIȘ Cristian-Raul și MARIȘ Denisa-Bianca**.

Situația existentă

Amplasamentul și vecinătățile au fost reglementate prin documentația de urbanism aprobată prin **HCLM ARAD nr. 119 din 28.05.2013 – privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ) „Zonă de locuințe Arad”, zona Sere Grădiște, sector nord.**

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **La Nord-est:** terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 349768, 349769 - Arad;
- **La Sud-est:** terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 350338, 349775, 349776, 349777 - Arad;
- **La Sud-vest:** teren proprietate privată identificat prin C.F. nr. 349774 - Arad;
- **La Nord-vest:** Strada Augustus, identificată prin C.F. nr. 364733 - Arad;

Funcțiuni propuse prin P.U.D.:

Prin Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) aferent: „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ ȘI ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE” Jud. Arad, Mun. Arad, Intravilan, Cart. Grădiște, Str. Augustus, Nr. 34, 36, 38, pe parcela identificată prin **C.F. nr. 364963 - Arad**, se propune reglementarea unei zone cu funcțiunea de **locuire unifamilială**, măsurând o suprafață totală de **614,00 mp**.

Funcțiune dominantă: zonă rezidențială.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 36,00%
- C.U.T. maxim: 0,6

Regimul de înălțime maxim propus:

- Regim de înălțime maxim P+1E
- H maxim: 9,10 m

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 10557/28.05.2025, care prevede înălțimea maximă a obiectivului de 9,10 m, respectiv cota absolută maximă de 120,02 m (110,92 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +9,10 m înălțimea maximă construcției).

Regim de aliniere:

Locuința propusă va fi amplasată cu următorul aliniament, în limita POT și CUT maxim.

- 0,00 m față de frontul stradal, respectiv 5,08 m față de limita de proprietate posterioară.
- 1,00 m față de limita nord- est a parcelei
- 10,22 m față de limita sud-vestică 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.

Suprafața minimă a zonei verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 35,00% din suprafața parcelei.

Circulații și accesuri, deservirea rutieră a incintei studiate:

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 carosabil în incinta reglementată se va face din Strada Augustus, înscrisă în CF nr. 364733 - Arad, unde se va realiza un acces cu lățimea maximă de 3.50 m pentru autoturisme și adiacent unul pietonal cu lățimea de 1.50 m.

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. În cadrul parcelei se vor realiza două locuri de parcare în cadrul garajului, fără a se amenaja un alt spațiu de parcare în jurul locuinței.

Parcelări:

Nu este cazul.

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/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.

Proprietarii/Dezvoltatorii zonei rezidențiale 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 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. 1631 din 14.10.2024, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Detaliu, indicativ GM 009-2000, 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	7312/22.04.2025	-
2	Comisia de eliberare a autorizatiei de acces la drum public	22460/Z1/08.04.2025	-
3	I.P.J. Arad – Serviciul Rutier	289.830/13.03.2025	13.03.2026
4	I.S.U. „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1.122.455/19.03.2025	-
5	I.S.U. „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1.122.454/19.03.2025	-
6	O.C.P.I. Arad	1306/2025	-
7	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	10557/28.05.2025	28.05.2026
8	Rețele Electrice România S.A.	26253930/20.03.2025	14.10.2026
9	Delgaz Grid S.A.	214961753/13.03.2025	13.03.2026
10	A.N.I.F.	64/20.03.2025	-

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. 25 / 16.07.2025 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	Semnătura	Data
Verificat	Șef serviciu	Arh. Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	Arh. Virgil Toma		

VIZA JURIDICĂ
Liliana Pașcalău