

RAPORT

privind demararea procedurii de transparență decizională pentru documentația de urbanism
Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)

„Construire locuință individuală, anexă și
realizare acces auto la cota străzii Posada”,
Municipiul Arad, intravilan, strada Posada, nr. 65,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 366313 – Arad
Proprietari/Dezvoltatori: Iova Dorin și Iova Anca Patricia
Proiectant general: MK ARCHITECTURE S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: Iova Dorin și Iova Anca Patricia;
- Proiectant general: MK ARCHITECTURE S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. NAGY-VIZITIU Alexandru, pr. nr. 02/2024

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, și este identificată prin C.F. nr. 366313 – Arad, strada Posada, nr. 65.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 366313 – Arad, și constituie proprietatea privată a proprietarilor Iova Dorin și Iova Anca Patricia, măsurând o suprafață totală de 1.514,00 mp.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) aferent „Construire locuință individuală, anexă și realizare acces auto la cota străzii Posada”, Mun. Arad, intravilan, strada Posada, nr. 65, pe parcela identificată prin C.F. nr. 366313 – Arad, se propune reglementarea unei zone în vederea construirii unei locuințe individuale și anexă, măsurând o suprafață totală de 1.514,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord** – Domeniu public, identificat prin C.F. nr. 360291 – Arad și C.F. nr. 360290 – Arad, respectiv strada Posada, identificată prin C.F. nr. 355217;
- **la vest** – Teren proprietate privată, locuință unifamilială, strada Constituției, nr. 110;
- **la est** – Teren proprietate privată, locuință unifamilială, strada Constituției, nr. 106;
- **la sud** – Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 364673 – Arad.

Funcțiuni propuse prin P.U.D.:

Obiectul prezentului P.U.D. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei locuințe individuale și anexă.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

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

- C.U.T. maxim: 1,2.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este de **D+P+1E**, cu înălțimea maximă de 10,00 metri pentru locuința unifamilială, respectiv cota absolută maximă de 117,25 metri (107,25 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +10,00 metri înălțimea maximă a construcției). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 11126/17.06.2025.

Retrageri față de limitele de proprietate:

Pentru locuință, retragerile sunt următoarele:

- Față de limita de proprietate dinspre nord: minim 5,00 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre vest: minim 0,60 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre est: minim 3,59 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre sud: minim 35,17 metri față de construcția existentă.

Pentru anexă, retragerile sunt următoarele:

- Față de limita de proprietate dinspre nord: minim 10,00 metri față de locuința propusă;
- Față de limita de proprietate dinspre vest: minim 0,60 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre est: minim 5,78 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre sud: minim 18,17 metri față de locuința P+M existentă.

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.

Se va asigura zona verde de incintă într-un procent de minim 35% 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 vor fi prevăzute două locuri de 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 propus se va realiza din strada Posada, stradă poziționată la nord de terenul propus spre reglementare, și va avea o lățime de 4,00 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.

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.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 105 din 23 ianuarie 2025, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, indicativ GM 009-2000.

Având în vedere cele de mai sus, propunem demararea procedurii de transparență decizională. După expirarea termenului de 30 zile lucrătoare și îndeplinirea tuturor condițiilor legale, documentația se va supune spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Arad.

Arhitect Șef,
Arh. Emilian - Sorin Ciurariu

Șef Serviciu,
Arh. Bărbătei Ioana

Consilier,
Căpriceană Gabriel