

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 18743/03.03.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

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

„CONSTRUIRE LOCUINȚĂ”,

Municipiul Arad, Strada Arh. Milan Tabacovici, Nr. 67/A, Județul Arad,

pe parcela identificată prin C.F. nr. 353712 – Arad,

Proprietari/Dezvoltatori: BARTOȘ MARCEL și BARTOȘ MARIA-VALERIA

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

- Proprietari/Dezvoltatori: BARTOȘ MARCEL și BARTOȘ MARIA-VALERIA;

- Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. GOLBAN Nicoleta Daniela, pr. nr. 27/2024.

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în Cartierul Aradul Nou din Municipiul Arad, Strada Arh. Milan Tabacovici, Nr. 67/A, conform C.F. nr. 353712 – Arad.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin:

-C.F. nr. 353712 – Arad, categoria de folosință curți construcții în intravilan, suprafața de 1.566 mp, proprietari BARTOȘ MARCEL și BARTOȘ MARIA-VALERIA;

Situația existentă

Parcela menționată mai sus, cu folosința actuală curți construcții în intravilan, conform PUG-ului Municipiului Arad aprobat, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/14.11.2023, se găsește în UTR nr. 32.

Destinația conform PUG: LM – zonă rezidențială, Lmu32c – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban. Regim de înălțime admis în zonă: P, P+1E, P+2E, P+2E+M.

Funcțiunea dominantă a zonei: locuire - zonă rezidențială.

Prin Planul Urbanistic de Detaliu: „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ”, Municipiul Arad, Strada Arh. Milan Tabacovici, Nr. 67/A, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 353712 – Arad se propune reglementarea unei zone rezidențiale (locuire unifamilială), măsurând o suprafață de 1.566 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la Nord - Strada Arh. Milan Tabacovici, identificată prin C.F. nr. 358840 - Arad și proprietate privată situată pe Strada Arh. Milan Tabacovici nr. 69, identificată prin C.F. nr. 303597 - Arad;

- la Sud - proprietăți private, situate pe Strada Teodor Mariș nr. 10 și nr. 12, identificate prin C.F. nr. 358306 – Arad, respectiv C.F. nr. 321554 - Arad;

- la Est - proprietate privată situată pe Strada Arh. Milan Tabacovici nr. 71, identificată prin C.F. nr. 306029 - Arad;

- la Vest - proprietate privată situată pe Strada Arh. Milan Tabacovici nr. 67, identificată prin C.F. nr. 365246 - 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 zone rezidențiale (locuire unifamilială).

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 35,00%;
- C.U.T. maxim: 0,6.

Regimul de înălțime maxim propus:

- P+1E cu H maxim = 10,00 m, P pentru filigorie/anexă cu H maxim = 5,00 m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 31543/16.01.2025, care prevede înălțimea maximă a obiectivelor de 10,00 m, respectiv cota absolută maximă de 117,80 m (107,80 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +10,00 m înălțimea maximă a construcției).

Retrageri față de limitele de proprietate:

- Construcția principală – Locuința:
 - Nord: 42,72 m față de frontul stradal, respectiv 12,00 m;
 - Vest: 2,00 m;
 - Est: 2,00 m;
 - Sud: 20,00 m.
- Piscina/filigoria/anexa:
 - Nord: minim 9,00 m față de zona edificabilă a locuinței;
 - Vest: 2,00 m;
 - Est: 2,00 m;
 - Sud: 3,00 m.

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 spații verzi amenajate va reprezenta un procent de minim 35,00% din suprafața totală a terenului.

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, respectiv a Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187/28.03.2024.

Se propun 2 locuri de parcare în incintă.

Circulații și accesuri:

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.

Amplasamentul are acces auto/pietonal din Strada Arh. Milan Tabacovici, cu lățimea de 3,50 m.

Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare

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 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: Nu este cazul

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.

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. 854 din 03.06.2024, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de 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.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	S.C. Rețele Electrice Banat S.A.	24874061/10.10.2024	03.06.2026
2.	Compania de Apă Arad S.A.	26473/07.10.2024	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214793376/01.10.2024	01.10.2025
4.	Agencia pentru Protecția Mediului Arad	17140/03.10.2024	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1923398/17.10.2024	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1923399/17.10.2024	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	161472/13.10.2024	13.10.2025
8.	O.C.P.I. Arad	P.V. 2705/2024	-
9.	A.A.C.R.	31543/16.01.2025	16.01.2026
10.	Comisia de eliberare a autorizației de acces la drumul public	91044/Z1/09.12.2024	-
11.	Comisia de sistematizare a circulației	87321/Z1/24.10.2024	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 20.02.2025, s-a emis Avizul Tehnic nr. 10/03.03.2025, 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	Semnătura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		28.02.2025

VIZA JURIDICĂ
Liliana Pașcalău