

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

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

„Construire casă P+1E”,

Municipiul Arad, intravilan, strada Șezătoarei, nr. 24,

pe parcela identificată prin C.F. nr. 354092 – Arad

Proprietari/Dezvoltatori: Covaci Alexandru, Covaci Florica Lăcrimioara

Proiectant general: L&C Arhilux Cubic S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: Covaci Alexandru, Covaci Florica Lăcrimioara;

- Proiectant general: L&C Arhilux Cubic S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. CIOARĂ Lucian-Ovidiu, pr. nr. 01/2025

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, strada Șezătoarei, nr. 24 și este identificată prin C.F. nr. 354092 – Arad.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. 354092 – Arad, și constituie proprietatea privată a proprietarilor Covaci Florica Lăcrimioara și Covaci Alexandru, măsurând o suprafață totală de 877,00 mp.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) aferent „Construire casă P+1E”, Mun. Arad, intravilan, strada Șezătoarei, nr. 24, pe parcela identificată prin C.F. nr. 354092 – Arad, se propune reglementarea unei zone în vederea construirii unei locuințe individuale, măsurând o suprafață totală de 877,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord** – Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 318649 - Arad;
- **la vest** – Teren proprietate privată, identificat prin nr. top. 7276/6684;
- **la est** – Strada Șezătoarei, identificată prin C.F. nr. 358636 - Arad;
- **la sud** – Teren proprietate privată, identificat prin nr. top. 7256/6684.

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.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 35,00%;
- C.U.T. maxim: 0,80.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus este de **P+1E**, cu înălțimea maximă de 9,00 m, respectiv cota absolută maximă de 116,16 metri (107,16 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 9,00 metri înălțimea maximă a construcției). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. **5772/16.05.2025**.

Retrageri față de limitele de proprietate:

- Față de limita de proprietate dinspre nord: minim 2,00 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre vest: minim 5,00 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre est: minim 31,00 metri față de frontul stradal;
- Față de limita de proprietate dinspre sud: minim 2,00 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.

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 minim 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 Șezătoarei, stradă poziționată la est de terenul propus spre reglementare, și va avea o lățime de 3,5 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, 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 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 bransamentelor 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. 1727 din 24.10.2024, 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.	Rețele Electrice România S.A.	26437619/08.04.2025	24.10.2026
2.	Compania de Apă Arad S.A.	12672/23.05.2025	-
3.	Delgaz Grid S.A.	215031632/27.05.2025	27.05.2026
4.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1122765/19.06.2025	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1122766/19.06.2025	-
7.	O.C.P.I. Arad	P.V. 3291/2024	-
8.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	5772/16.05.2025	16.05.2026
9.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	52331/Z1/16.06.2025	-
10.	Adresă - Agenția Națională pentru Mediu și Aree Protejate	9095/21.05.2025	-
11.	Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Biroul Rutier	289916/20.05.2025	20.05.2026

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de **15.07.2025**, s-a emis Avizul Tehnic nr. 07 / 12.02.2026 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	Semnatura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	Gabriel Căpriceană		

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău