

### **RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea documentației de urbanism  
Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) aferent:  
„Construire locuință”,  
Municipiul Arad, intravilan, strada Măslinului, nr. 10,  
pe parcela identificată prin C.F. nr. 328985 – Arad  
Proprietari/Dezvoltatori: Ostafe Marcel și Ostafe Nicoleta  
Proiectant general: PRO URBAN S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: Ostafe Marcel și Ostafe Nicoleta;

- Proiectant general: PRO URBAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. ȘERBAN Elvira, pr. nr. 65/2023

#### **Încadrarea în localitate**

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, și este identificată prin C.F. nr. 328985 – Arad, strada Măslinului, nr. 10.

#### **Situația juridică a terenului**

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 328985 – Arad, și constituie proprietatea privată a proprietarilor OSTAFE MARCEL și OSTAFE NICOLETA, măsurând o suprafață totală de 679,00 mp.

#### **Situația existentă**

Prin Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) aferent „Construire locuință”, Mun. Arad, intravilan, strada Măslinului, nr. 10, pe parcela identificată prin C.F. nr. 328985 – Arad, se propune reglementarea unei zone în vederea construirii unei locuințe, măsurând o suprafață totală de 679,00 mp.

#### **Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:**

- **la nord** – Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 345956 - Arad;
- **la vest** – Teren rezervat pentru realizarea străzii Măslinului, identificat prin C.F. 328986 - Arad;
- **la est** – Drum, identificat prin C.F. nr. 339853 - Arad;
- **la sud** – Teren proprietate privată, identificat prin C.F. nr. 341222 - 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 construire a unei locuințe unifamiliale.

#### **Indicatori urbanistici maximi propuși:**

- P.O.T. maxim: 26,00%;
- C.U.T. maxim: 0,5.

#### **Regimul de înălțime maxim propus:**

Regimul de înălțime maxim propus este de **P+1E**, cu înălțimea maximă de 10,00 m, respectiv cota absolută maximă de 119,96 metri (109,96 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. 15947/01.07.2024.

**Retrageri față de limitele de proprietate:**

- Față de limita de proprietate dinspre nord: minim 1,80 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre vest: minim 5,00 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre est: minim 23,93 metri;
- Față de limita de proprietate dinspre sud: minim 0,70 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 55,91% 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.

În incintă va fi prevăzut un loc de parcare și un garaj pentru o mașină.

**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 Măslinului, și va avea o lățime de 3,5 metri.

Pentru realizarea prospectului străzii Măslinului, este necesară rezervarea unei suprafețe de teren în partea de vest a terenului. În cazul acesta, rezultând parcela cu nr. cad. 328986, teren rezervat pentru realizarea prospectului stradal - strada Măslinului.

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 normativul tehnic 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.

**Parcelarea:**

Terenul studiat nu va suferi acțiuni de parcelare.

**Utilități:** Se vor realiza bransamente 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/bransarea 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.

Proprietarii/dezvoltatorii zonei rezidențiale predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul 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 zone 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. 1690 din 31.10.2023, 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 Banat S.A.	19935772/23.05.2024	31.10.2025
2.	Compania de Apă Arad S.A.	11619/10.06.2024	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214620245/30.04.2024	30.04.2025
4.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1922735/03.06.2024	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1922736/03.06.2024	-
7.	O.C.P.I. Arad	P.V. 3424/2023	-
8.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	15947/01.07.2024	01.07.2025
9.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	11230/Z1/19.03.2024	-
10.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	17738/07.11.2023	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 30.07.2024, s-a emis Avizul Tehnic nr. 40 / 09.09.2024

Având în vedere cele de mai sus, propunem ca documentația de urbanism să fie promovată spre analizare, dezbateră și decizie în ședința Consiliului Local.

Arhitect Șef  
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbăței		09.09.2024
Elaborat	Consilier	Gabriel Căpriceană		09.09.2024

VIZA JURIDICA  
Liliana Pașcalău