

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 51661 /04.06.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

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

„CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ”,
Municipiul Arad, Strada Ciobanului, Nr. 3, Județul Arad,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 367148 – Arad,
Proprietar/Dezvoltator: PETERFI ARPAD-ANDREI
Proiectant general: S.C. PRO URBAN S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: PETERFI ARPAD-ANDREI;
- Proiectant general: S.C. PRO URBAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. ȘERBAN Elvira, pr. nr. 12/2025.

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în estul Cartierului Micalaca din Municipiul Arad, Strada Ciobanului, Nr. 3, conform C.F. nr. 367148 – Arad.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin:

-C.F. nr. 367148 – Arad, categoria de folosință curți construcții în intravilan, suprafața de 672 mp, proprietar PETERFI ARPAD-ANDREI;

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. 28.

Destinația conform PUG: LM – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, P+2+M; LMr28c – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip rural.

Funcțiunea dominantă a zonei: locuire - zonă rezidențială.

Prin Planul Urbanistic de Detaliu: „CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ”, Municipiul Arad, Strada Ciobanului, Nr. 3, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 367148 – Arad se propune reglementarea unei zone rezidențiale (locuire unifamilială), măsurând o suprafață de 672 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- la Nord - Strada Ciobanului, domeniu public, locuințe – Strada Ciobanului, nr. 3 și 4;
- la Sud – locuință – Strada Digului, nr. 10;
- la Est - locuință – Strada Ciobanului, nr. 3; locuință - Strada Ciobanului, nr.1; locuință - Strada Digului, nr.11; locuință - Strada Digului, nr.10A;
- la Vest - locuință – Strada Ciobanului, nr. 5.

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: 40,00%;
- C.U.T. maxim: 0,90.

Regimul de înălțime maxim propus:

- S/D+P+1E cu H maxim la coamă= 11,00 m.

Retrageri față de limitele de proprietate:

- 35,60 m față de frontul stradal, respectiv 0,60 m față de limita posterioară a terenului de la nr. 3, Strada Ciobanului;
- 4,00 m față de limita sudică a parcelei;
- 0,60 – 9,00 m față de limita vestică de proprietate;
- 0,60 m față de limita estică 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 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 spre 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 vor realiza 2 locuri de parcare amenajate în interiorul parcelei, în spațiul destinat garajului/carportului sau în aer liber, în zona accesului dinspre Strada Ciobanului.

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/pieton al din Strada Ciobanului, cu lățimea maximă 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 emitere 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.

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. 437 din 18.03.2025, 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.	26338345/09.04.2025	18.03.2027
2.	Compania de Apă Arad S.A.	7460/31.03.2025	-
3.	Delgaz Grid S.A.	214970752/25.03.2025	25.03.2026
4.	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	6444/03.04.2025	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1122572/15.04.2025	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1122571/15.04.2025	-
7.	O.C.P.I. Arad	P.V. 791/2025	-
8.	Comisia de eliberare a autorizației de acces la drumul public	31257/Z1/15.04.2025	-
9.	S.T.S.	17908/05.05.2025	18.03.2027

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 27.05.2025, s-a emis Avizul Tehnic nr. 18/04.06.2025, 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 Bărbăței		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		02.06.2025

VIZA JURIDICĂ
Liliana Pașcalău