

HOTĂRÂREA Nr. \_\_\_\_\_  
din \_\_\_\_\_ 2024

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.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatele de aprobare nr. 76721 / 09.09.2024 și nr. 88347 / 21.10.2024.

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 67951 / 09.09.2024, elaborat în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare rapoartele de specialitate nr. 76720 / 09.09.2024 și nr. 88072 / 18.10.2024 ale Arhitectului – Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu,

Văzând Avizul tehnic al Arhitectului – Șef nr. 40 / 09.09.2024,

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Cu respectarea art. 25 alin. (1), art. 32 alin. (1) lit. c), art. 47 și art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Conform art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Potrivit Ordinului nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu” – Indicativ GM-009-2000 al Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului

Constatând că sunt îndeplinite procedurile prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul drepturilor conferite prin art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. b), alin. (6) lit. c), alin. (7) lit. k), art. 139 alin. (1), alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

## CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta  
HOTĂRÂRE

**Art. 1** Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu aferent obiectivului de investiție: „Construire locuință”, Mun. Arad, intravilan, strada Măslinului, nr. 10, pe parcela identificată prin C.F. nr. 328985 – Arad, măsurând o suprafață totală de 679,00 mp, conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.2) și *2* (cu anexele 2.1.- 2.7.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

### **Anexa 1 – Parte scrisă**

- 1.1. Memoriu de prezentare
- 1.2. Plan de acțiune

### **Anexa 2 – Parte desenată**

- 2.1. Încadrarea în teritoriu
- 2.2. Situația existentă
- 2.3. Reglementări urbanistice
- 2.4. Reglementări - echipare edilitară
- 2.5. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.6. Mobilare urbanistică
- 2.7. Ilustrare urbanistică

**Art. 2** Planul Urbanistic de Detaliu se aprobă cu respectarea condițiilor impuse prin avize, inclusiv avizul arhitectului – șef, și cu următoarele date generale:

- 2.1. Proprietari/Dezvoltatori: Ostafe Marcel și Ostafe Nicoleta;
- 2.2. Proiectant: PRO URBAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. ȘERBAN Elvira, pr. nr. 65/2023

2.3. 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.

2.4. 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.

2.5. 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.

2.5.1 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.

2.6. 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.

2.7. Proprietarii/dezvoltatorii predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentele imobilului, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială

2.8. 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, 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.

**Art. 3** Se însușește raportul informării și consultării publicului cu nr. 67951 / 09.09.2024, conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 4** Prezenta Plan Urbanistic de Detaliu este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

**Art. 5** Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către dezvoltatorii OSTAFE MARCEL și OSTAFE NICOLETA, și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

**Art. 6** Prezenta hotărâre se comunică prin grija Arhitectului-Șef – Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, în termen de 15 zile după aprobarea de către consiliul local, Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară, în format electronic, pentru preluarea informațiilor în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară și în geoportulul INSPIRE și, în format electronic, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

**REFERAT DE APROBARE, ediția 1, revizia 1**  
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

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 61879 din 16.07.2024, respectiv completările înregistrate cu nr. 69146 din 09.08.2024, de către OSTAFE MARCEL și OSTAFE NICOLETA;

- rapoartele de specialitate nr. 76720 /A5/ 09.09.2024 și nr. 88072/A5/18.10.2024 întocmite de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;

- raportul informării și consultării publicului nr. 67951 /A5/ 09.09.2024, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;

- avizul tehnic nr. 40 / 09.09.2024 al Arhitectului-Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1690 din 31.10.2023, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

**Situația existentă:**

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.

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu, cu următoarele reglementări urbanistice:

-, „Construire locuință”, Mun. Arad, intravilan, strada Măslinului, nr. 10, pe parcela identificată prin C.F. nr. 328985 – Arad.

**Schimbări preconizate și rezultate așteptate**

Prin Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) - „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.

**Principalii indicatori urbanistici sunt:**

- 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.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) - „Construire locuință”, Mun. Arad, intravilan, strada Măslinului, nr. 10, pe parcela identificată prin C.F. nr. 328985 – Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

**p. PRIMAR**  
**Calin Bibart**  
**VICEPRIMAR**  
**Lazar Faur**

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD  
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF  
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ  
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE  
Nr. 88072 /A5/ 18.10.2024

**RAPORT DE SPECIALITATE, ediția 1, revizia 1**  
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. Suprafata 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 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.

**Parcelarea:**

Terenul studiat nu va suferi acțiuni de parcelare.

**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.

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.	Agencia 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 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	Semnatura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbăței		18.10.2024
Elaborat	Consilier	Gabriel Căpriceană		18.10.2024

VIZA JURIDICA  
Liliana Pașcalău



**REFERAT DE APROBARE**

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

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 61879 din 16.07.2024, respectiv completările înregistrate cu nr. 69146 din 09.08.2024, de către OSTAFE MARCEL și OSTAFE NICOLETA;

- raportul de specialitate nr. 76720 /A5/ 09.09.2024 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;

- raportul informării și consultării publicului nr. 67951 /A5/ 09.09.2024, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;

- avizul tehnic nr. 40 / 09.09.2024 al Arhitectului-Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1690 din 31.10.2023, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

**Situația existentă:**

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.

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic de Detaliu, cu următoarele reglementări urbanistice:

-, „Construire locuință”, Mun. Arad, intravilan, strada Măslinului, nr. 10, pe parcela identificată prin C.F. nr. 328985 – Arad.

**Schimbări preconizate și rezultate așteptate**

Prin Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) - „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.

**Principalii indicatori urbanistici sunt:**

- 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.

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) - „Construire locuință”, Mun. Arad, intravilan, strada Măslinului, nr. 10, pe parcela identificată prin C.F. nr. 328985 – Arad, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

**p. PRIMAR**  
**Calin Bibart**  
**VICEPRIMAR**  
**Lazar Faur**

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD  
ARHITECT-ŞEF  
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ  
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE  
Nr. 76720 /A5/ 09.09.2024

### **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. Suprafata 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 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.

**Parcelarea:**

Terenul studiat nu va suferi acțiuni de parcelare.

**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.

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.	Agencia 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

ROMÂNIA  
Județul Arad  
Primăria Municipiului Arad  
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către OSTAFE MARCEL și OSTAFE NICOLETA, cu adresa în jud. Arad, Mun. Arad, Calea Romanilor, bl. A2-2, sc. A, et. 2, ap. 10, înregistrată cu nr. 61879 din 16.07.2024, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 69146 din 09.08.2024, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### **AVIZ**

#### **Nr. 40 din 09.09.2024**

pentru 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:** PRO URBAN S.R.L.

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

#### **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.

#### **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 ale maximului edificabil 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. Suprafata 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 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.

### **Parcelarea:**

Terenul studiat nu va suferi acțiuni de parcelare.

**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.

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.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 30.07.2024 se avizează favorabil Planul urbanistic de detaliu aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1<sup>3</sup>), actualizată) și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.D. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.D. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.D. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1690 din 31.10.2023, emis de Primarul Municipiului Arad.

**Arhitect Șef,  
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu**

Șef serviciu,  
arh. Ioana Bărbăței

Consilier,  
Gabriel Căpriceană



**PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD**  
**DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF**  
**DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ**  
**SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE**  
**NR. 67951 /A5/09.09.2024**

## **RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI**

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, s-a întocmit prezentul raport privind documentația:

P.U.D. - Construire locuință

Amplasament: intravilan municipiul Arad, Str. Măslinului nr.10, generat de imobilul identificat prin CF 328985 Arad

Beneficiari- Ostafe Marcel și Ostafe Nicoleta

Proiectant – SC PRO URBAN SRL, arh RUR Elvira Șerban, proiect nr. 65

În vederea informării și consultării publicului s-au efectuat următoarele activități la etapa 2 – etapa de elaborare a propunerilor PUD :

- urmare cererii depuse de către beneficiar cu nr. 12171/13.02.2024 și adresa Direcției Venituri nr.15416/26.02.2024, s-a întocmit anunțul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUD și s-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data de 07.03.2024.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUD în perioada 07.03.2024-21.03.2024.

- beneficiarul documentației a amplasat panouri pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografiile care demonstrează acest lucru.

- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUD, proprietarii imobilelor din zona studiată a documentației de urbanism, proprietarii imobilelor identificate cu CF 345956, CF 339885, CF 339816, CF 339729, CF 339755, CF 341222, DIRECȚIA PATRIMONIU.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost înregistrate sesizări.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011 și va fi adus la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

ARHITECT ȘEF  
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef serviciu	Arh.Ioana Bărbăței		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		09.09.2024