



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 216
din 30 aprilie 2025

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.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin referatul de aprobare nr. 18747/03.03.2025,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 18743/03.03.2025 al Arhitectului – Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 17950/03.03.2025 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,

Văzând Avizul tehnic al Arhitectului – Șef nr. 10/03.03.2025,

Cu respectarea art. 25 alin. (1), art. 32 alin. (1) lit. c), alin. (5) lit. b), art. 48 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. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu” – Indicativ GM-009-2000 al Ministerului 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,

Analizând avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,
Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi pentru (22 consilieri prezenți din totalul de 23),

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 a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD

adoptă prezenta
H O T Ă R Ă R E

Art. 1 Se aprobă Planul Urbanistic de Detaliu aferent obiectivului de investiție: „Construire locuință”, Municipiul Arad, Strada Arh. Milan Tabacovici, nr. 67/A, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 353712 – Arad, în suprafață de 1.566 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 zonă
- 2.2. Situație existentă
- 2.3. Reglementări urbanistice
- 2.4. Reglementări edilitare
- 2.5. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.6. Mobilitate
- 2.7. Propuneri de 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: Bartoș Marcel și Bartoș Maria-Valeria;
2.2. Proiectant general: S.C. Stacons S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR,
arh. Golban Nicoleta Daniela, pr. nr. 27/2024;

2.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin: C.F. nr. 353712 – Arad, proprietatea privată a beneficiarilor Bartoș Marcel și Bartoș Maria-Valeria, măsoară o suprafață de 1.566 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. 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;

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.

Art. 3 Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 17950/03.03.2025, conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Prezentul 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 Bartoș Marcel și Bartoș Maria-Valeria, 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 geoportalul INSPIRE și, în format electronic, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Dorian-Florin CURCANU

Contrasemnează pentru legalitate

SECRETAR GENERAL

Lilioara STEPANESCU

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ SI PROTEJARE MONUMENTE
NR. 17950/A5/03.03.2025

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 – municipiul Arad, str. Arhitect Milan Tabacovici nr.67/A, CF 353712 Arad

Beneficiari – **Bartoș Marcel și Bartoș Maria Valeria**

Proiectant – **SC STACONS SRL, arh RUR Golban Nicoleta, proiect nr.27/2024**

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.61157/12.07.2024, 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 07.08.2024

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUD în perioada 07.08.2024-21.08.2024.

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

- au fost notificați proprietarii parcelelor învecinate din str. Arhitect Milan Tabacovici nr.69, nr.71, nr.50, str.Teodor Maris nr.10 și nr.12, CONSILIUL JUDEȚEAN ARAD, DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI PROTECȚIA COPILULUI ARAD, DIRECTIA PATRIMONIULUI.

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

Prin emailul înregistrat cu nr.71867/22.08.2024 proprietarul imobilului identificat cu [REDACTED], ne transmite următoarele:

- ”Adresa a sosit în data de 21.08.2024, deci foarte tarziu de analizat în varianta în care în adresa este înscris termenul de 21.08.2024,

- Din documentația de urbanism nu rezulta nivelul de înălțime, iar în schema de reprezentare vizuală, pe proprietatea noastră nu figurează locuința, așa cum rezulta la celelalte imobile învecinate, prezentarea fiind foarte sumară,

- La ora actuală strada se numește Milan Tabacovici și nu Arh.Milan Tabacovici.”

Sesizarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 26.08.2024, pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.74699/02.09.2024 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

”Notificarea vecinilor s-a efectuat conform legii, în perioada 7.08.2024 - 21.08.2024.

Nivelul de inaltime maxim propus este de Parter + 1 Elaj, se poate vedea in plansa nr.03. Reglementari urbanistice si in Memoriu la pag.4,7.

Proprietatea de pe str.Arh.Milan Tabacovici nr.69 nu figureaza in ridicarea topografica de ansamblu deoarece aceasta nu are actualizate datele cadastrale in extrasul de carte funciara (geometria). Aceste demersuri se pot realiza printr-un topograf autorizat, pe baza unor masuratori in teren.

Conform adeverintei nr. 17406/A2101,03.2024 se atestă ca strada are noua denumire de Arh.Milan Tabacovici, adresa care s-a si corectat in extrasul de carte funciara al initiatorilor PUD - 353712 Arad. ”

Răspunsul a fost transmis contestatarului prin email la data de 13.09.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr.41971/30.08.2024 CJA Arad-Centrul de Îngrijire și Asistență pentru Persoane Adulte cu Dizabilități-Tabacovici ne transmite faptul că, în urma notificării primite, nu are nici o observație de transmis.

Nu au mai fost înregistrate alte 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.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Dorian-Florin CURCANU

Contrasemnează pentru legalitate

SECRETAR GENERAL

Lilioara STEPANESCU

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

P R O I E C T
Nr. 131/4.03.2025

Avizat
SECRETAR GENERAL
Lilioara STEPANESCU

H O T Ă R Ă R E A Nr. _____
din _____ 2025

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.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 18747/03.03.2025,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 17950/03.03.2025 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 raportul de specialitate nr. 18743/03.03.2025 al 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. 10/03.03.2025,

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), alin. (5) lit. b), art. 48 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. 37/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 a Guvernului 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”, Municipiul Arad, Strada Arh. Milan Tabacovici, Nr. 67/A, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 353712 – Arad, în suprafață de 1.566 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

1.3. Memoriu de prezentare

1.4. Plan de acțiune

Anexa 2 – Parte desenată

2.1. Încadrarea în zonă

2.2. Situație existentă

2.3. Reglementări urbanistice

2.4. Reglementări edilitare

2.5. Proprietatea asupra terenurilor

2.6. Mobilare

2.7. Propuneri de 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: Bartoș Marcel și Bartoș Maria-Valeria;

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

2.3. Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin: C.F. nr. 353712 – Arad, proprietatea privată a beneficiarilor Bartoș Marcel și Bartoș Maria-Valeria, măsoară o suprafață de 1.566 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. 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;

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

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.

Art. 3 Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 17950/03.03.2025, conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Prezentul 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 Bartoș Marcel și Bartoș Maria-Valeria, 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 geoportalul INSPIRE și, în format electronic, Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

REFERAT DE APROBARE

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.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 12854 din 13.02.2025, de către BARTOȘ MARCEL și BARTOȘ MARIA-VALERIA;

- raportul de specialitate nr. 18743/A5/03.03.2025 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu;

- raportul informării și consultării publicului nr. 17950/A5/03.03.2025, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;

- avizul tehnic nr. 10/A5/03.03.2025 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 854 din 03.06.2024, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin: C.F. nr. 353712 – Arad, categoria de folosință curți construcții în intravilan, proprietari BARTOȘ MARCEL și BARTOȘ MARIA-VALERIA, măsoară o suprafață de 1.566 mp.

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

„CONSTRUIRE LOCUINȚĂ”, Strada Arh. Milan Tabacovici, Nr. 67/A, Județul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 353712 – Arad, cu o suprafață de 1.566 mp.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

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

Principalii indicatori urbanistici sunt:

- 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).

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului 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, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazăr Faur

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
Red./Verif. LF/IB

Cod: PMA-S4-01

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/filigorie/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/pieton al 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, înainte autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

Parcelarea: Nu este cazul

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/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.

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 si 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, dezbateră 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

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către BARTOŞ MARCEL şi BARTOŞ MARIA-VALERIA, cu adresa în Mun. Arad, Strada Oituz, Nr. 126, Jud. Arad, înregistrată cu nr. 12854 din 13.02.2025, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 10 din 03.03.2025

pentru Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)
„CONSTRUIRE LOCUINŢĂ”,

Municipiul Arad, Strada Arh. Milan Tabacovici, Nr. 67/A, Județul Arad,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 353712 – Arad,
Proprietari/Dezvoltatori: BARTOŞ MARCEL şi BARTOŞ MARIA-VALERIA
Proiectant general: S.C. STACONS S.R.L.

Dezvoltator: BARTOŞ MARCEL şi BARTOŞ MARIA-VALERIA;

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

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

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:

- la Nord - Strada Arh. Milan Tabacovici, identificată prin C.F. nr. 358840 - Arad şi proprietate privată situată pe Strada Arh. Milan Tabacovici nr. 69, identificată prin C.F. nr. 303597 - Arad;
- la Sud - proprietăţi private, situate pe Strada Teodor Mariş nr. 10 şi 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.

Prevederi propuse prin P.U.D.:

Obiectul prezentului P.U.D. constă în analizarea şi rezolvarea problemelor funcţionale, tehnice şi estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone rezidenţiale (locuire unifamilială).

Indicatori urbanistici maximi propuşi:

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

Regimul de înălţime maxim propus:

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

Înălţimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorităţii Aeronautice Civile Române nr. 31543/16.01.2025, care prevede înălţimea 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/filigorie/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 și are 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.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 20.02.2025 se avizează favorabil Planul Urbanistic de Detaliu.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.D., fiind 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[^]3), actualizată).

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. 854 din 03.06.2024, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbătei

Consilier,
ing. Laurențiu Florescu

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
NR. 17950/A5/03.03.2025

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 – municipiul Arad, str. Arhitect Milan Tabacovici nr.67/A, CF 353712 Arad

Beneficiari – **Bartoș Marcel și Bartoș Maria Valeria**

Proiectant – **SC STACONS SRL, arh RUR Golban Nicoleta, proiect nr.27/2024**

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.61157/12.07.2024, 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 07.08.2024

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUD în perioada 07.08.2024-21.08.2024.

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

- au fost notificați proprietarii parcelelor învecinate din str. Arhitect Milan Tabacovici nr.69, nr.71, nr.50, str.Teodor Maris nr.10 și nr.12, CONSILIUL JUDEȚEAN ARAD, DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI PROTECȚIA COPILULUI ARAD, DIRECTIA PATRIMONIULUI.

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

Prin emailul înregistrat cu nr.71867/22.08.2024 proprietarul imobilului identificat cu [REDACTAT], ne transmite următoarele:

- ”Adresa a sosit în data de 21.08.2024, deci foarte târziu de analizat în varianta în care în adresa este înscris termenul de 21.08.2024,

- Din documentația de urbanism nu rezulta nivelul de înălțime, iar în schema de reprezentare vizuală, pe proprietatea noastră nu figurează locuința, așa cum rezulta la celelalte imobile învecinate, prezentarea fiind foarte sumară,

- La ora actuală strada se numește Milan Tabacovici și nu Arh.Milan Tabacovici.”

Sesizarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 26.08.2024, pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrată cu nr.74699/02.09.2024 inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns:

”Notificarea vecinilor s-a efectuat conform legii, in perioada 7.08.2024 - 21.08.2024.

Nivelul de inaltime maxim propus este de Parter + 1 Elaj, se poate vedea in plansa nr.03. Reglementari urbanistice si in Memoriu la pag.4,7.

Proprietatea de pe str.Arh.Milan Tabacovici nr.69 nu figureaza in ridicarea topografica de ansamblu deoarece aceasta nu are actualizate datele cadastrale in extrasul de carte funciara (geometria). Aceste demersuri se pot realiza printr-un topograf autorizat, pe baza unor masuratori in teren.

Conform adeverintei nr. 17406/A2101,03.2024 se atestă ca strada are noua denumire de Arh.Milan Tabacovici, adresa care s-a si corectat in extrasul de carte funciara al initiatorilor PUD - 353712 Arad. ”

Răspunsul a fost transmis contestatarului prin email la data de 13.09.2024.

Prin adresa înregistrată cu nr.41971/30.08.2024 CJA Arad-Centrul de Îngrijire și Asistență pentru Persoane Adulte cu Dizabilități-Tabacovici ne transmite faptul că, în urma notificării primite, nu are nici o observație de transmis.

Nu au mai fost înregistrate alte 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		27.02.2025

Red. A.G./2ex