



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 201
din 29 aprilie 2026

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) aferent: „Construire casă P+1E”,
Municipiul Arad, intravilan, strada Șezătoarei, nr. 24,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 354092 – Arad
Proprietari/Dezvoltatori: Covaci Alexandru, Covaci Florica-Lăcrimioara
Proiectant general: L&C Arhilux Cubic S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin referatul de aprobare nr. 12786/12.02.2026,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 60524/A5/12.02.2026, 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. 12784/12.02.2026 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. 7/12.02.2026,

Examinând avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad,

Cu respectarea art. 25 alin. (1), art. 32 alin. (1) lit. d), 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. 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 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,

Luând în considerare adoptarea hotărârii cu unanimitate de voturi (20 consilieri prezenți din totalul de 22),

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 casă P+1E”, Mun. Arad, intravilan, strada Șezătoarei, nr. 24, pe parcela identificată prin C.F. nr. 354092 – Arad, măsurând o suprafață totală de 877,00 mp, conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1.-1.2) și *2* (cu anexele 2.1.-2.6.), 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 edilitare
- 2.5. Proprietatea asupra terenurilor
- 2.6. Mobilare 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: Covaci Alexandru, Covaci Florica Lăcrimioara;

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

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

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 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. 60524/12.02.2026, 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 beneficiarii Covaci Alexandru, Covaci Florica Lăcrimioara, și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

Art. 6 Prezenta hotărâre se comunică prin grija Arhitectului-Şef – 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
VERES Attila-Csaba

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETAR GENERAL
Marius CLIȚAN

H O T Ă R Ă R E A Nr. _____
din _____ 2026

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) aferent: „Construire casă P+1E”,
Municipiul Arad, intravilan, strada Șezătoarei, nr. 24,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 354092 – Arad
Proprietari/Dezvoltatori: Covaci Alexandru, Covaci Florica Lăcrimioara
Proiectant general: L&C Arhilux Cubic S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 12786 / 12.02.2026,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 60524 /A5/ 12.02.2026, 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. 12784 / 12.02.2026 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. 07 / 12.02.2026,

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

Cu respectarea art. 25 alin. (1), art. 32 alin. (1) lit. d), 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. 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 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 casă P+1E”, Mun. Arad, intravilan, strada Șezătoarei, nr. 24, pe parcela identificată prin C.F. nr. 354092 – Arad, măsurând o suprafață totală de 877,00 mp, conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.2) și *2* (cu anexele 2.1.- 2.6.), 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 teritoriu

2.2. Situația existentă

2.3. Reglementări urbanistice

2.4. Reglementări edilitare

2.5. Proprietatea asupra terenurilor

2.6. Mobilare 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: Covaci Alexandru, Covaci Florica Lăcrimioara;

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

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

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

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. 60524/12.02.2026, 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 beneficiarii Covaci Alexandru, Covaci Florica Lăcrimioara, 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.) aferent:
„Construire casă P+1E”,
Municipiul Arad, intravilan, strada Șezătoarei, nr. 24,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 354092 – Arad
Proprietari/Dezvoltatori: Covaci Alexandru, Covaci Florica Lăcrimioara
Proiectant general: L&C Arhilux Cubic S.R.L.

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

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 60058 din 02.07.2025, respectiv completările înregistrate cu nr. 79406 din 02.09.2025, nr. 96530 din 27.10.2025 și nr. 10311 din 05.02.2026, de către Covaci Alexandru, Covaci Florica Lăcrimioara;

- raportul de specialitate nr. 12784 /A5/ 12.02.2026 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. 60524 /A5/ 12.02.2026, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef;

- avizul tehnic nr. 07 / 12.02.2026 al Arhitectului-Șef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1727 din 24.10.2024, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

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

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

- „Construire casă P+1E”, Mun. Arad, intravilan, strada Șezătoarei, nr. 24, pe parcela identificată prin C.F. nr. 354092 – Arad.

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

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

Principalii indicatori urbanistici sunt:

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

Regimul de înălțime maxim propus:

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

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) - „Construire casă P+1E”, Mun. Arad, intravilan, strada Șezătoarei, nr. 24, pe parcela identificată prin C.F. nr. 354092 – 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. 12784 /A5/ 12.02.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

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

„Construire casă P+1E”,

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

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

Proprietari/Dezvoltatori: Covaci Alexandru, Covaci Florica Lăcrimioara

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

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

Încadrarea în localitate

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

Situația juridică a terenului

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

Situația existentă

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

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

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

Funcțiuni propuse prin P.U.D.:

Obiectul prezentului P.U.D. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei locuințe individuale.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

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

Regimul de înălțime maxim propus:

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

Retrageri față de limitele de proprietate:

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

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafața de teren alocată spațiilor verzi va respecta Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 /2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Se va asigura zona verde de incintă într-un procent de minim 35% din suprafața totală a terenului propus spre reglementare.

Parcaje:

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 5 și conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187 din 28 martie 2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

În incintă vor fi prevăzute minim două locuri de parcare.

Circulații și accese:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul propus se va realiza din strada Șezătoarei, stradă poziționată la est de terenul propus spre reglementare, și va avea o lățime de 3,5 metri.

Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată.

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997, privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

Utilități: Se vor realiza branșamente la rețelele edilitare existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor.

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea. Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

Investitorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor 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.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 1727 din 24.10.2024, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, indicativ GM 009-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	Rețele Electrice România S.A.	26437619/08.04.2025	24.10.2026
2.	Compania de Apă Arad S.A.	12672/23.05.2025	-
3.	Delgaz Grid S.A.	215031632/27.05.2025	27.05.2026
4.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1122765/19.06.2025	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1122766/19.06.2025	-
7.	O.C.P.I. Arad	P.V. 3291/2024	-
8.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	5772/16.05.2025	16.05.2026
9.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	52331/Z1/16.06.2025	-
10.	Adresă - Agenția Națională pentru Mediu și Arie Protejate	9095/21.05.2025	-
11.	Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Biroul Rutier	289916/20.05.2025	20.05.2026

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de **15.07.2025**, s-a emis Avizul Tehnic nr. 07 / 12.02.2026 favorabil.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că documentația de urbanism întrunește condițiile necesare pentru a fi promovată spre analizare, dezbateră și decizie și poate fi aprobată în ședința Consiliului Local.

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

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

VIZA JURIDICA
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către Covaci Alexandru şi Covaci Florica Lăcrimioara, cu adresa în jud. Arad, Mun. Arad, strada Şezătoarei, nr. 24, înregistrată cu nr. 60058 din 02.07.2025, respectiv a completărilor înregistrate cu nr. 79406 din 02.09.2025, nr. 96530 din 27.10.2025 şi nr. 10311 din 05.02.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 07 din 12.02.2026

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

„Construire casă P+1E”,

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

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

Proprietari/Dezvoltatori: Covaci Alexandru, Covaci Florica Lăcrimioara

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

Proprietari/Dezvoltatori: Covaci Alexandru, Covaci Florica Lăcrimioara;

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

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

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:

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

Indicatori urbanistici maximi propuşi:

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

Regimul de înălţime maxim propus:

Regimul de înălţime maxim propus este de **P+1E**, cu înălţimea maximă de 9,00 m, respectiv cota absolută maximă de 116,16 metri (107,16 metri cota absolută faţă de nivelul Mării Negre a terenului natural + 9,00 metri înălţimea maximă a construcţiei). Înălţimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorităţii Aeronautice Civile Române nr. **5772/16.05.2025**.

Retrageri ale maximului edificabil faţă de limitele de proprietate:

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

Spaţii 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 alocata spatiilor verzi va respecta Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 /2022 privind asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad.

Se va asigura zona verde de incinta intr-un procent de minim 35% din suprafata totală a terenului propus spre reglementare.

Parcaje:

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse reglementare. Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

Platformele carosabile sau parcajele vor asigura locurile de parcare necesare conform Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 5 și conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 187 din 28 martie 2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

În incintă vor fi prevăzute minim două locuri de parcare.

Circulații și accese:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Accesul propus se va realiza din strada Șezătoarei, stradă poziționată la est de terenul propus spre reglementare, și va avea o lățime de 3,5 metri.

Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată.

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997, privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

Utilități: Se vor realiza branșamente la rețelele edilitare existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor.

Pentru realizarea lucrărilor de construcții și/sau deviere care privesc exclusiv racordarea/branșarea la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, acordul/autorizația administratorului drumului se emite de autoritățile competente în numele operatorilor de rețele tehnico-edilitare, pe baza cererii formulate de beneficiarul obiectivului și în considerarea drepturilor legale de care beneficiază operatorul de rețea.

Autorizațiile de construire pentru imobil și acordul/autorizația administratorului drumului pentru instalațiile de racordare la utilități se emit concomitent. Imposibilitatea emiterii unui/unei acord/autorizații al/a administratorului drumului pentru realizarea instalației de racordare la una din utilități nu va bloca procesul de emiterie a celorlalte autorizații de construire pentru imobil și alte utilități.

Investitorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor

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.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **15.07.2025** 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[^]3), 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. 1727 din 24.10.2024, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Șef serviciu,
arh. Ioana Bărbătei

Consilier,
Gabriel Căpriceană

PMA-A5-14

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
NR.60524/A5/ 12.02.2026

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 casă P+1E(a 2a casă pe parcelă)
Amplasament – municipiul Arad, str. Șezătoarei nr.24
Beneficiar – **Covaci Alexandru și Covaci Florica**
Proiectant – **SC L&C Arhilux Cubic SRL, arh RUR Cioară Lucian, proiect nr.1/2025**

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. nr.5167/23.01.2025, 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 10.02.2025.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUD în perioada 10.02.2025-24.02.2025.

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

- au fost notificați proprietarii parcelelor învecinate din municipiul Arad, str. Șezătorii nr.22, nr.23, nr.26, DIRECTIA PATRIMONIU.

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

Având în vedere că s-au parcurs procedurile corespunzătoare etapei de elaborare a propunerilor PUD, se va putea începe circuitul legal de avizare.

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.

ARHITECT ȘEF
Arh. Emilian Sorin Ciurariu

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Șef serviciu	Arh.Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		

Red. A.G./2ex