



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A nr. 400
din 28 iulie 2026

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție:

„CONSTRUIRE DUPLEX”, amplasament în intravilanul Municipiul Arad, Cartierul Subcetate, Str. Diogene, Nr. 10 A, Județul Arad, pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 364708 – Arad,
Proprietari/Dezvoltatori: PRECUPAȘ VINICIUS și PRECUPAȘ LAURA-CRISTINA
Proiectant general: S.C. CELTIC DESIGN S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin referatul de aprobare nr. 53722/10.06.2026,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 36653/A5/10.06.2026, 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. 53718/A5/10.06.2026 al Arhitectului – Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Văzând Avizul tehnic al Arhitectului – Șef nr. 26/10.06.2026,

Ținând seama de avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad, Cu respectarea art. 25 alin. (1), art. 32 alin. (1) lit. 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 zonal” – Indicativ GM-010-2000 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,

Luând în considerare adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (21 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 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 Zonal aferent obiectivului de investiție: „CONSTRUIRE DUPLEX”, amplasament în intravilanul Mun. Arad, Cartierul Subcetate, Str. Diogene, Nr. 10 A, Jud. Arad, pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 364708 – Arad, măsurând o suprafață totală 421,00 mp, conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.3.) 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. Regulament local de urbanism
- 1.3. Plan de acțiune

Anexa 2 – Parte desenată

- 2.1. Încadrarea în teritoriu
- 2.2. Situația existentă
- 2.3. Reglementări - zonificare
- 2.4. Reglementări - echipare edilitară
- 2.5. Proprietăți asupra terenurilor
- 2.6. Ilustrare urbanistică
- 2.7. Propunere de mobilare

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

- 2.1. Proprietari/Dezvoltatori: Precupaș Vinicius și Precupaș Laura-Cristina;
- 2.2. Proiectant general: S.C. CELTIC DESIGN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. Batcu Mircea Gheorghe, pr. nr. 08/2024;

2.3. Parcela propusă spre reglementare este proprietate privată, cu o suprafață de 421 mp și este identificată prin C.F. nr. 364708 – Arad, curți construcții în intravilan, proprietari Precupaș Vinicius și Precupaș Laura-Cristina;

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 dezvoltatorilor, 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. Dezvoltatorii au 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;

2.7. Dezvoltatorii zonei cu funcțiunea locuire unifamilială în regim duplex predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentele imobilelor, 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 dezvoltatorilor 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 cu funcțiunea locuire unifamilială în regim duplex, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul.

Art. 3 Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 36653 din 10.06.2026, conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 5 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către dezvoltatorii Precupaș Vinicius și Precupaș Laura-Cristina 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, Lucrărilor Publice și Administrației pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Liliana WAAS

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 Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție:

„CONSTRUIRE DUPLEX”,

amplasament în intravilanul Municipiul Arad, Cartierul Subcetate, Str. Diogene, Nr. 10 A, Județul Arad,
pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 364708 – Arad,
Proprietari/Dezvoltatori: PRECUPAȘ VINICIUS și PRECUPAȘ LAURA-CRISTINA
Proiectant general: S.C. CELTIC DESIGN S.R.L.

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Referatul de aprobare nr. 53722/10.06.2026,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 36653/A5/10.06.2026, 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. 53718/A5/10.06.2026 al Arhitectului – Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Văzând Avizul tehnic al Arhitectului – Șef nr. 26/10.06.2026,

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

Cu respectarea art. 25 alin. (1), art. 32 alin. (1) lit. 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 zonal” – Indicativ GM-010-2000 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 Zonal aferent obiectivului de investiție: „**CONSTRUIRE DUPLEX**”, amplasament în intravilanul Mun. Arad, Cartierul Subcetate, Str. Diogene, Nr. 10 A, Jud. Arad, pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 364708 – Arad, măsurând o suprafață totală 421,00 mp, conform documentației anexate, conform *anexelor 1* (cu anexele 1.1. -1.3.) și *2* (cu anexele 2.1.-2.7.), care fac parte din prezenta hotărâre, după cum urmează:

Anexa 1 – Parte scrisă

- 1.4. Memoriu de prezentare
- 1.5. Regulament local de urbanism
- 1.6. Plan de acțiune

Anexa 2 – Parte desenată

- 2.1. Încadrarea în teritoriu
- 2.2. Situația existentă
- 2.3. Reglementări - zonificare
- 2.4. Reglementări - echipare edilitară
- 2.5. Proprietăți asupra terenurilor
- 2.6. Ilustrare urbanistică
- 2.7. Propunere de mobilare

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

- 2.1. Proprietari/Dezvoltatori: PRECUPAȘ VINICIUS și PRECUPAȘ LAURA-CRISTINA;
- 2.2. Proiectant general: S.C. CELTIC DESIGN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. BATCU Mircea Gheorghe, pr. nr. 08/2024;

2.3. Parcela propusă spre reglementare este proprietate privată, cu o suprafață de 421 mp și este identificată prin C.F. nr. 364708 – Arad, curți construcții în intravilan, proprietari PRECUPAȘ VINICIUS și PRECUPAȘ LAURA-CRISTINA;

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 dezvoltatorilor, 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. Dezvoltatorii au 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;

2.7. Dezvoltatorii zonei cu funcțiunea locuire unifamilială în regim duplex predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentele imobilelor, 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 dezvoltatorilor 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 cu funcțiunea locuire unifamilială în regim duplex, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul.

Art. 3 Se însușește Raportul informării și consultării publicului cu nr. 36653 din 10.06.2026, conform Anexei 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 5 Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către dezvoltatorii PRECUPAȘ VINICIUS și PRECUPAȘ LAURA-CRISTINA 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, Lucrărilor Publice și Administrației pentru preluarea în Observatorul teritorial național.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„CONSTRUIRE DUPLEX”,

amplasament în intravilanul Mun. Arad, Cartierul Subcetate, Str. Diogene, Nr. 10 A, Jud. Arad,
pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 364708 – Arad,

Proprietari/Dezvoltatori: PRECUPAȘ VINICIUS și PRECUPAȘ LAURA-CRISTINA

Proiectant general: S.C. CELTIC DESIGN S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: PRECUPAȘ VINICIUS și PRECUPAȘ LAURA-CRISTINA
- Proiectant general: S.C. CELTIC DESIGN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. BATCU Mircea Gheorghe, pr. nr. 08/2024.

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 20934 din 09.03.2026, cât și a completărilor solicitate depuse cu adresele nr. 35628/20.04.2026, nr. 52344/05.06.2026 și nr. 52961/09.06.2026, de către PRECUPAȘ VINICIUS și PRECUPAȘ LAURA-CRISTINA;
- raportul de specialitate nr. 53718/A5/10.06.2026 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;
- raportul informării și consultării publicului nr. 36653/A5/10.06.2026, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;
- avizul tehnic nr. 26/10.06.2026 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1927 din 27.11.2024, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Situația existentă:

Parcela propusă spre reglementare este proprietate privată, cu o suprafață de 421 mp și este identificată prin C.F. nr. 364708 – Arad, curți construcții în intravilan, proprietari PRECUPAȘ VINICIUS și PRECUPAȘ LAURA-CRISTINA;

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

„CONSTRUIRE DUPLEX”, amplasament în intravilanul Mun. Arad, Cartierul Subcetate, Str. Diogene, Nr. 10 A, Jud. Arad, pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 364708 – Arad, măsurând o suprafață totală 421,00 mp

Schimbări preconizate și rezultate așteptate

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent: **„CONSTRUIRE DUPLEX”,** amplasament în intravilanul Mun. Arad, Cartierul Subcetate, Str. Diogene, Nr. 10 A, Jud. Arad, pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 364708 – Arad, se propune reglementarea unei zone cu funcțiunea locuire unifamilială în regim duplex, măsurând o suprafață totală 421,00 mp.

Principalii indicatori urbanistici sunt:

- POT maxim = 40,00%
- CUT maxim = 1,00

Regimul de înălțime maxim propus:

- Regim maxim de înălțime P+1E, H maxim la coamă = 10,00 m;

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 26385/05.09.2025, care prevede înălțimea maximă a obiectivelor de 10,00 m, respectiv cota absolută maximă de 118,52 m (108,52 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +10,00 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Având în vedere prevederile legale expuse, proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) - „**CONSTRUIRE DUPLEX**”, amplasament în intravilanul Mun. Arad, Cartierul Subcetate, Str. Diogene, Nr. 10 A, Jud. Arad, pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 364708 – Arad, măsurând o suprafață totală de 421,00 mp, îndeplinește condițiile pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al Municipiului Arad.

p. PRIMAR
Calin Bibart
VICEPRIMAR
Lazăr Faur

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT-ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 53718/A5/10.06.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„CONSTRUIRE DUPLEX”,

amplasament în intravilanul Mun. Arad, Cartierul Subcetate, Str. Diogene, Nr. 10 A, Jud. Arad,
pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 364708 – Arad,

Proprietari/Dezvoltatori: PRECUPAȘ VINICIUS și PRECUPAȘ LAURA-CRISTINA

Proiectant general: S.C. CELTIC DESIGN S.R.L.

- Proprietari/Dezvoltatori: PRECUPAȘ VINICIUS și PRECUPAȘ LAURA-CRISTINA
- Proiectant general: S.C. CELTIC DESIGN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. BATCU Mircea Gheorghe, pr. nr. 08/2024.

Încadrarea în localitate

Parcela propusă spre reglementare este situată în Cartierul Subcetate din Municipiul Arad, în intravilan, conform C.F. nr. 364708 – Arad, cu accesul din Strada Diogene;

Situația juridică a terenului

Parcela propusă spre reglementare este proprietate privată, cu o suprafață de 421 mp și este identificată prin C.F. nr. 364708 – Arad, curți construcții în intravilan, proprietari PRECUPAȘ VINICIUS și PRECUPAȘ LAURA-CRISTINA.

Situația existentă

Conform PUG și RLU aprobat cu H.C.L.M. Arad nr. 588/2023, parcela se află în UTR 65, Isi65 - subzonă instituții publice și servicii de interes general.

Conform documentației de urbanism aprobată prin H.C.L.M. nr. 17/2001 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „Ansamblul Rezidențial Subcetate”, terenul propus spre reglementare face parte din zona pentru spații verzi.

Prin Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent: „CONSTRUIRE DUPLEX”, amplasament în intravilanul Mun. Arad, Cartierul Subcetate, Str. Diogene, Nr. 10 A, Jud. Arad, pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 364708 – Arad, se propune reglementarea unei zone cu funcțiunea locuire unifamilială în regim duplex, măsurând o suprafață totală 421,00 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **La Nord-Est:** Str. Diogene – Proprietate publică identificată prin C.F. nr. 356396-Arad;
- **La Sud-Est:** Teren – Proprietate privată identificat prin C.F. nr. 318082, respectiv

parcele reglementate prin documentația de urbanism aprobată prin H.C.L.M. Arad nr. 17/2001 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) „Ansamblul Rezidențial Subcetate”;

- **La Sud-Vest:** Parcele identificate prin C.F. nr. 345560, 366697 – Arad, reglementate prin documentația de urbanism aprobată prin H.C.L.M. Arad nr. 17/2001 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) „Ansamblul Rezidențial Subcetate”, respectiv parcele reglementate prin documentația de urbanism aprobată prin H.C.L.M. Arad nr. 722/2019 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU): „Zonă locuință colectivă cu parter comercial și locuințe individuale”, str. Diogene, Mun. Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 347480 – Arad;
- **La Nord-Vest:** Parcelă identificată prin C.F. nr. 347480 reglementată prin documentația de urbanism aprobată prin H.C.L.M. Arad nr. 722/2019 privind aprobarea documentației de urbanism a Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU): „Zonă locuință colectivă cu parter comercial și locuințe individuale”, respectiv parcele reglementate prin documentația de urbanism aprobată prin H.C.L.M. Arad nr. 109/2025 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție: „ZONA SUD CARTIER SUBCETATE”, Municipiul Arad, intravilan, cartier Subcetate, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 301910 – Arad, C.F. nr. 353478 – Arad, C.F. nr. 353476 – Arad, C.F. nr. 301911 – Arad, C.F. nr. 305766 – Arad, C.F. nr. 305765 – Arad, C.F. nr. 306445 – Arad, C.F. nr. 305768 – Arad, Proprietari: S.C. DAMALUC S.R.L., S.C. TEHNODOMUS S.A. Dezvoltator: S.C. DAMALUC S.R.L. Proiectant general: S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone cu funcțiunea locuire unifamilială în regim duplex.

Funcțiuni propuse: locuire, în două unități locative, tip duplex

Utilizări permise:

Orice fel de construcții și amenajări care au drept scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice. Asigurarea echipării tehnico edilitare.

Utilizări permise cu condiții:

Autorizarea executării construcțiilor în zona se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin documentație.

Utilizări interzise:

Construcțiile în zonele de servitute și protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă canalizare și a căilor de comunicație.

Construcții în zonele verzi prevăzute prin documentație.

Unități industriale și depozite.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- POT maxim = 40,00%
- CUT maxim = 1,00

Regimul de înălțime maxim propus:

- Regim maxim de înălțime P+1E, H maxim la coamă = 10,00 m;

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 26385/05.09.2025, care prevede înălțimea maximă a obiectivelor de 10,00 m, respectiv cota absolută maximă de 118,52 m (108,52 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +10,00 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- a) Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate, conform art. 612 din Codul Civil, cu minim 2,00 m față de limitele laterale;
- b) Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- c) Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată. În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m).
- d) Față de limitele laterale ale parcelei, construcția se va retrage cu minim 0,60 m față de latura Nord-Vest, Sud-Vest și Sud-Est, în zone fără vedere directă, iar cu vedere directă retragere minim 2,00 m;
- e) Față de limita de la frontul stradal, str. Diogene (Nord-Est) retragerea va fi între 0,00 și 5,00 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, cât și Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 6.

Vor fi prevăzute spații verzi de minim 35% din suprafața parcelei.

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.

Pentru construcțiile de locuințe unifamiliale se vor respecta următoarele cerințe minime:

- a) Pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp:
 - Minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței.
- b) Pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp:
 - Minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

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.

Accesul auto/pietonal la incintă se propune a fi realizat din Strada Diogene, identificată prin C.F. nr. 356396 – Arad, prin două accesuri cu lățimea de 3,50 m fiecare.

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:

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren, în vederea realizării de noi construcții. Se permit lucrări de parcelare și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Prin documentație se propune construirea unei clădiri cu funcțiunea unități locative în regim duplex.

Parcela reglementată este construibilă deoarece:

- se asigură accesul la un drum public;
- lățimea parcelei este mai mică decât lungimea și mai mare de 12 m;
- asigură echiparea tehnico-edilitară necesară;
- se permite parcelarea terenului în 2, câte o parcela pentru fiecare unitate locative.

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 dezvoltatorilor.

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.

Dezvoltatorii au 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.

Dezvoltatorii zonei cu funcțiunea cu funcțiunea locuire unifamilială în regim duplex, predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona cu funcțiunea locuire unifamilială în regim duplex, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

Pe cheltuiala dezvoltatorilor 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 cu funcțiunea locuire unifamilială în regim duplex, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 1927 din 27.11.2024, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1	S.C. Rețele Electrice Romania S.A.	27064856/24.06.2025	27.11.2026
2	Compania de Apă Arad S.A.	15365/25.06.2025	-
3	Delgaz Grid S.A.	215055570/16.06.2025	15.06.2026
4	Agentia Națională pentru Protecția Medii și Aarii Protejate	3360/23.02.2026	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1123037/07.08.2025	-
6	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1123038/04.08.2025	-
7	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	165639/29.07.2025	29.07.2026
8	O.C.P.I. Arad	P.V. 563/2025	-
9	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	26385/05.09.2025	05.09.2026
10	D.S.P. Jud. Arad	272/08.07.2025	-
11	Comisia de Sistematizarea Circulației în Municipiul Arad	22388/Z1/01.04.2026	-
12	Comisia de Eliberare Autorizației de Acces la Drumul Public	2672/Z1/19.01.2026	-
13	TRANSGAZ S.A.	62791/1855/24.07.2025	-
14	Orange Romania S.A. S.C. PROTELCO S.A.	AFO178974/28116/ 26951/18.07.2025	18.07.2026
15	Direcția Edilitară - Serviciul Edilitar și Dezvoltare Mediu Urban	22386/Z2.1/16.03.2026	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 10.03.2026, s-a emis Avizul Tehnic nr. 26/10.06.2026 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	Semnătura	Data
Verificat	Director Executiv	arh. Ioana Gligor		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		10.06.2026

VIZA JURIDICĂ
Liliana Pașcalău

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de PRECUPAŞ VINICIUS şi PRECUPAŞ LAURA-CRISTINA, cu domiciliul în Com. LIVADA, Str. PRINCIPALĂ, Nr. 1107, Jud. ARAD, înregistrată cu nr. 20934/09.03.2026, cât şi a completărilor solicitate depuse cu adresele nr. 35628/20.04.2026, nr. 52344/05.06.2026 şi nr. 52961/09.06.2026, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 26 din 10.06.2026

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) şi Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:

„CONSTRUIRE DUPLEX”,

amplasament în intravilanul Mun. Arad, Cartierul Subcetate, Str. Diogene, Nr. 10 A, Jud. Arad,
pe parcela identificată prin extrasul C.F. nr. 364708 – Arad,

Proprietari/Dezvoltatori: PRECUPAŞ VINICIUS şi PRECUPAŞ LAURA-
CRISTINA

Proiectant general: S.C. CELTIC DESIGN S.R.L.

Proprietari/Dezvoltatori: PRECUPAŞ VINICIUS şi PRECUPAŞ LAURA-CRISTINA;

Proiectant: S.C. CELTIC DESIGN S.R.L.;

Specialist cu drept de semnătură RUR: S.C. CELTIC DESIGN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. BATCU Mircea Gheorghe, pr. nr. 08/2024.

Vecinătăţile incintei propuse spre reglementare:

- **La Nord-Est:** Str. Diogene – Proprietate publică identificată prin C.F. nr. 356396-Arad;
- **La Sud-Est:** Teren – Proprietate privată identificat prin C.F. nr. 318082, respectiv parcele reglementate prin documentaţia de urbanism aprobată prin H.C.L.M. Arad nr. 17/2001 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) „Ansamblul Rezidenţial Subcetate”;
- **La Sud-Vest:** Parcele identificate prin C.F. nr. 345560, 366697 – Arad, reglementate prin documentaţia de urbanism aprobată prin H.C.L.M. Arad nr. 17/2001 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) „Ansamblul Rezidenţial Subcetate”, respectiv parcele reglementate prin documentaţia de urbanism aprobată prin H.C.L.M. Arad nr. 722/2019 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) şi a Regulamentului Local de Urbanism (RLU): „Zonă locuinţă colectivă cu parter comercial şi locuinţe individuale”, str. Diogene, Mun. Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 347480 – Arad;
- **La Nord-Vest:** Parcelă identificată prin C.F. nr. 347480 reglementată prin documentaţia de urbanism aprobată prin H.C.L.M. Arad nr. 722/2019 privind aprobarea documentaţiei de urbanism a Planului Urbanistic Zonal (PUZ) şi a Regulamentului Local de Urbanism (RLU): „Zonă locuinţă colectivă cu parter comercial şi locuinţe individuale”, respectiv parcele reglementate prin documentaţia

de urbanism aprobată prin H.C.L.M. Arad nr. 109/2025 privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) aferent obiectivului de investiție: „ZONA SUD CARTIER SUBCETATE”, Municipiul Arad, intravilan, cartier Subcetate, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 301910 – Arad, C.F. nr. 353478 – Arad, C.F. nr. 353476 – Arad, C.F. nr. 301911 – Arad, C.F. nr. 305766 – Arad, C.F. nr. 305765 – Arad, C.F. nr. 306445 – Arad, C.F. nr. 305768 – Arad, Proprietari: S.C. DAMALUC S.R.L., S.C. TEHNODOMUS S.A. Dezvoltator: S.C. DAMALUC S.R.L. Proiectant general: S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone cu funcțiunea locuire unifamilială în regim duplex.

Funcțiuni propuse: locuire, în două unități locative, tip duplex

Utilizări permise:

Orice fel de construcții și amenajări care au drept scop diminuarea sau eliminarea riscurilor tehnologice. Asigurarea echipării tehnico edilitare.

Utilizări permise cu condiții:

Autorizarea executării construcțiilor în zona se va face cu condiția respectării indicilor maximi admisibili P.O.T. și C.U.T. stabiliți prin documentație.

Utilizări interzise:

Construcțiile în zonele de servitute și protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă canalizare și a căilor de comunicație.

Construcții în zonele verzi prevăzute prin documentație.

Unități industriale și depozite.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- POT maxim = 40,00%
- CUT maxim = 1,00

Regimul de înălțime maxim propus:

- Regim maxim de înălțime P+1E, H maxim la coamă = 10,00 m;

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 26385/05.09.2025, care prevede înălțimea maximă a obiectivelor de 10,00 m, respectiv cota absolută maximă de 118,52 m (108,52 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +10,00 m înălțimea maximă a construcțiilor).

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- f) Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate, conform art. 612 din Codul Civil, cu minim 2,00 m față de limitele laterale;

- g) Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- h) Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată. În cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la a doua fațadă nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție prin treceri pietonale cu lățime minimă de 1,50 m și înălțime de 1,90 m).
- i) Față de limitele laterale ale parcelei, construcția se va retrage cu minim 0,60 m față de latura Nord-Vest, Sud-Vest și Sud-Est, în zone fără vedere directă, iar cu vedere directă retragere minim 2,00 m;
- j) Față de limita de la frontul stradal, str. Diogene (Nord-Est) retragerea va fi între 0,00 și 5,00 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, cât și Hotărârea nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Anexa 6.

Vor fi prevăzute spații verzi de minim 35% din suprafața parcelei.

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.

Pentru construcțiile de locuințe unifamiliale se vor respecta următoarele cerințe minime:

- c) Pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp:
 - Minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței.
- d) Pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp:
 - Minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

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.

Accesul auto/pietonal la incintă se propune a fi realizat din Strada Diogene, identificată prin C.F. nr. 356396 – Arad, prin două accesuri cu lățimea de 3,50 m fiecare.

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:

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren, în vederea realizării de noi construcții. Se permit lucrări de parcelare și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare corelate care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.

Prin documentație se propune construirea unei clădiri cu funcțiunea unități locative în regim duplex.

Parcela reglementată este construibilă deoarece:

- se asigură accesul la un drum public;
- lățimea parcelei este mai mică decât lungimea și mai mare de 12 m;
- asigură echiparea tehnico-edilitară necesară;
- se permite parcelarea terenului în 2, câte o parcela pentru fiecare unitate locative.

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 dezvoltatorilor.

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

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

Dezvoltatorii au 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.

Dezvoltatorii zonei cu funcțiunea cu funcțiunea locuire unifamilială în regim duplex, predau autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul imobilului din zona cu funcțiunea locuire unifamilială în regim duplex, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

Pe cheltuiala dezvoltatorilor 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 cu funcțiunea locuire unifamilială în regim duplex, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 10.03.2026 se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism 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 (1³), actualizată) și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. 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.Z. 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. 1927 din 27.11.2024, emis de Primarul Municipiului Arad.

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

Director Executiv,
arh. Ioana Gligor

Consilier,
ing. Laurențiu Florescu

PMA-A5-14

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
NR.36653/A5/10.06.2026

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, cu modificările și completările ulterioare s-a întocmit prezentul raport privind documentația:

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – Construire duplex

-Dezvoltatori: Precupaș Vinicius și Precupaș Laura Cristina
-Amplasament: intravilanul Municipiului Arad, Cartier Subcetate, CF 364708 Arad
-Proiectant: S.C. CELTIC DESIGN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. M.Batcu, pr. nr.08/2024
Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului : Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Șef

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul

1.Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:

La etapa 1 - intenția de elaborare a documentației P.U.Z. și R.L.U.

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 105545/18.12.2024, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei I – pregătitoare – anunțarea intenției de elaboare P.U.Z. și R.L.U.
- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și R.L.U. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de **13.01.2025**;
- anunțul de intenție a fost afișat în data de **13.01.2025** pe panou amplasat pe parcela studiată;
- publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada **13.01.2025-22.01.2025** și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

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

La etapa 2 – de elaborare a propunerilor P.U.Z. și R.L.U. aferent

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr. 16450/24.02.2025, beneficiarii solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.
- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 10.03.2025;
- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 10.03.2025 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente în perioada 10.03.2025-24.03.2025 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale

Au fost identificate părțile potențial interesate, care pot fi afectate de prevederile documentației de urbanism.

Au fost trimise scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației P.U.Z. la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, din str. Diogene, SC TINERETULUI TM SRL, SC POLACH IMPEX SRL, SC TARINA VERDE SRL, DIRECȚIA PATRIMONIU.

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

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

Prin adresa înregistrată cu nr.26503/24.03.2025, SC TINERETULUI TM SRL, ne aduce la cunoștință faptul că zona vitrată cu vedere directă spre proprietatea lor, le afectează confortul și intimitatea și sunt împotriva construirii.

Solicitarea a fost înaintată inițiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat, la data de 25.03.2025.

Prin adresa înregistrată cu nr.28075/27.03.2025, elaboratorul documentației ne transmite următorul răspuns:

”Din sesizarea depusa reținem, ca singura obiecție depusa la documentatia de urbanism este cea referitoare la suprafața vitrată, cu vedere directă spre proprietatea de pe str. Diogene nr. 12.

Pentru care, extragem din RLU propus, distanța minimă obligatorie în cazul fațadelor cu suprafețe vitrate, ce se aplică implicit și spre vecinătatea cu imobilul de pe str. Diogene nr.12, din cap. Amplasarea în interiorul parcelei:

a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil, - servitutea de vedere - obligația de a păstra o distanță de minimum 2,00 metri între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății învecinate, conform art.612 din Codul Civil, cu minim 2,00 m față de limitele laterale

Cu privire la argumentele din sesizare: "Menționez că zona vitrată cu vedere directă spre noi, ne afectează confortul și intimitatea", facem următoarele precizări:

- Plan Urbanistic Zonal (PUZ) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.), respecta cerințele legale cu privire la limitele de vedere directă, conform codului civil, minim 2,00m;

- Duplexul ce se intenționează a se construi, conf. planșei 03, se află la 4,12m față de limita de grădina aferentă proprietății de pe str. Diogene nr. 12, dublu față de cerința legală.

- Duplexul este prevăzut doar la parter cu ferestre spre vecinătate, la care vederea directă în curtea imobilului de pe str. Diogene nr.12, nu este posibilă din cauza gardului existent din bolțari de beton;

- SC TINERETULUI TM SRL, nu precizează ce fel de activități desfășoară în grădina imobilului de pe str. Diogene nr. 12, pentru care locuința propusă, ce respecta limitele legale de retragere față de aliniament, îi afectează confortul și intimitatea.

Astfel, precizăm că afectarea confortului si intimitatea pentru activitățile desfășurate de SC TINERETULUI TM SRL, sunt nefondate, iar PUZ si RLU propus respecta legislația în vigoare, cu privire la limita de vedere directă.

Răspunsul a fost transmis contestatarului la data de 08.04.2025.

Până la aceasta nu au mai fost înregistrate alte sesizări.

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare :

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

	Functia	Nume prenume	Semnatura	Data
	Director executiv	Arh.Ioana Gligor		
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		08.06.2026

A.G/A.G, 2ex/dos.et.III