

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 analiza 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 față 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 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 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 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.

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	Agenția 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