



TARA PLAN s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielauraschi@gmail.com

430/2025

P.U.Z. si R.L.U.

„REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL
REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE
COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE”
PAȘCA FLORIN LUCIAN

MEMORIU DE PREZENTARE

1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE

1.1. Date de recunoastere a investitiei

Denumire proiect:	„REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE”
Amplasament:	Mun. Arad, Bulevardul Decebal, nr. 32, CF nr. 317304 Arad si str. Kuncz Aladar, nr. 7, CF nr. 361999 Arad.
Beneficiar:	PAȘCA FLORIN - LUCIAN
Faza:	P.U.Z. si R.L.U.
Proiectant general:	TARA PLAN s.r.l.
Proiect nr.:	430/2025
Data elaborarii:	Ianuarie 2026

1.2. Obiectul P.U.Z.

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifica detaliata pentru o zona din localitate si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localitatii din care face parte.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii – necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

P.U.Z. si regulamentul local de urbanism aferent acestuia, odata aprobate, devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, opozabile in justitie, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistica a zonei.

Documentatia are la baza **certificatul de urbanism nr. 2006/05.12.2025 si avizul de oportunitate nr.05/26.01.2026 emise de catre Primaria Municipiului Arad.**

Amplasamentul care face obiectul prezentei documentatii de urbanism are o suprafata totala de 1.078 mp si este compus din imobilele teren care se identifica dupa cum urmeaza:

nr. crt.	C.F. nr. (Arad)	Suprafata conf. CF (mp)	Proprietar	Intravilan/ Extravilan	cat. teren
1	317304	506 mp	PAȘCA FLORIN – LUCIAN	intravilan	Curti-constructii
2	361999	572 mp	PAȘCA FLORIN – LUCIAN	intravilan	Curti-constructii
	TOTAL	1.078 mp			

Pe terenul cu CF nr. 317304 Arad se afla o constructie cu destinatie de locuinta, avand un regim de inaltime D+P+2E, cu o suprafata construita de 322 mp si suprafata construita desfasurata de 1.262 mp.



TARA PLAN s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

430/2025

P.U.Z. si R.L.U.

„REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL
REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE
COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE”
PAȘCA FLORIN LUCIAN

Pe terenul cu CF nr. 361999 Arad se afla o constructie cu destinatie anexa, avand un regim de inaltime Parter si o suprafata construita de 27 mp.

Conform PUZ Monumente Protejate Arad, aprobat prin HCLM 201/2014, imobilul cu CF nr. 317304 Arad este situat in ZIR nr. 2, SIR nr. 24, subunitate functionala LmIII29 – Locuinte individuale/condominii existente, cu regim de inaltime P+1, P+2, P+4, imobile constructii categoria III cu valoare ambientala ce pot fi modificate pentru ameliorare pana la un regim maxim de inaltime P+2E, prin alinierea constructiilor noi la cornisa cladirilor alaturate (pentru CF nr. 317304 Arad – Bdul Decebal nr. 32), respectiv LmIII27 – locuinte individuale/condominii existente cu regim de inaltime P+1, P+2, imobile constructii categoria III cu valoare ambientala ce pot fi modificate pentru ameliorare pana la un regim maxim de inaltime P+1 (pentru CF nr. 361999 Arad – str. Kuncz Aladar nr.7).

Indicatorii urbanistici **existenti**, pentru fiecare imobil in parte, sunt urmatoarii:

Pentru imobil avand CF nr. 317304 Arad:

P.O.T. existent: 63,64 %

C.U.T. existent: 2,50

Pentru imobil avand CF nr. 361999 Arad:

P.O.T. existent: 4,72 %

C.U.T. existent: 0,05

Conform PUZCP Arad, *cazul în care se realizează lucrări de construcții pentru locuinte individuale/condominii noi, prin demolarea constructiilor existente, fără schimbarea de destinatie a imobilelor (teren si constructii) până la un regim de înălțime maxim admis în zonă:*

POT maxim = 40%

CUT maxim = 1,00 – pentru P și P+1

Obiectivul principal al documentatiei de urbanism PUZ este stabilirea unei noi functiuni si reglementarea conditiilor de construibilitate ale amplasamentului in concordanta cu intentia inițiatorului armonizata cu gestionarea fondului construit din perspectiva administratiei locale, dupa cum urmeaza:

- reconfigurarea parcelelor existente;
- stabilirea regimului de construire, a functiunilor admise si interzise, a inaltimii maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT si CUT, a regimului de inaltime, a retragerii cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor;
- reglementarea accesului in incinta, in contextul zonei si a legaturii acesteia cu celelalte zone functionale din vecinatate;
- reglementarea asigurarii infrastructurii tehnico - edilitare in vederea asigurarii utilitatilor necesare pentru buna functionare a obiectivelor propuse pe amplasament;
- stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi.

Zona propusă spre reglementare are suprafata totala de **1.078 mp, fiind compusa din imobilele avand CF nr. 317304 Arad si CF nr. 361999 Arad**. Interventiile urbanistice pe amplasament se refera la reconfigurarea fomei si dimensiunilor parcelelor existente, stabilirea de noi indicatori urbanistici in incinta nou creata pentru cele 2 parcele propuse (P1 si P2), reglementarea regimului de inaltime maxim permis, posibilitatile de



TARA PLAN s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielauraschi@gmail.com

430/2025

P.U.Z. si R.L.U.

„REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL
REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE
COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE”
PAȘCA FLORIN LUCIAN

reconfigurare a cladirii C1 existenta pe parcela P1, conditiile de construibilitate pe parcela P2, stabilirea procentului de zona verde amenajata, asigurarea locurilor de parcare necesare obiectivelor propuse.

PASCA FLORIN LUCIAN, in calitate de initiator si beneficiar, solicita intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal in vederea stabilirii reglementarilor si indicatorilor urbanistici pentru realizarea urmatoarelor obiective:

- Reconfigurarea parcelelor existente astfel incat actuala parcela cu CF nr. 317304 Arad sa aiba suprafata de 708 mp, denumita in continuare Parcela P1, iar actuala parcela cu CF nr. 361999 Arad sa aiba suprafata de 370 mp, denumita in continuare Parcela P2.
- Pentru imobilul de pe viitoarea parcela P1, reconfigurarea cladirii existente C1, prin remodelare si supraetajare pana la S/D+P+3E, cu pastrarea Suprafetei Construite Existente, modificare CUT existent (prin adaugarea unui nou etaj) si schimbarea destinatiei incintei propusa spre reglementare din locuire individuala) in locuire colectiva cu maxim 10 apartamente.
- Actuala cladire „anexa” de pe CF nr.361999 Arad se propune spre demolare.
- Pentru viitoarea parcela P2, realizarea unei cladiri cu un regim maxim de inaltime propus de S/D+P+2E, reglementare POT si CUT propus, functiune locuire colectiva cu maxim 3 apartamente.

Zona studiată are suprafața de **21.200 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă exclusiv la redimensionarea unor brânșamente/ racorduri, dacă este cazul și la asigurarea/amenajarea accesului auto in incinta pentru investitia propusa pe amplasament.

1.3. Surse de documentare

- PUZCP , aprobat cu HCLM Arad nr. 201/2014;
- Certificatul de urbanism nr. **2006/05.12.2025**;
- Documentatia pentru obtinerea avizului de oportunitate;
- Avizul de oportunitate nr. **05/26.01.2026**;
- Ridicarea topografica realizata in sistem Stereo 70 pentru zona propusa spre reglementare si zona studiata.

Cadru legislativ local:

- HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Zona studiată este situată în zona centrala a municipiului Arad, în ansamblul urban al municipiului, într-o subzonă predominant rezidențială conform PUZ CP Arad.

Amplasamentul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de 2 imobile teren curti-constructii aflate in intravilan, cu front stradal la Bdul Decebal (parcela cu CF nr. 317304 Arad), respectiv la str. Kuncz Aladar (CF nr. 361999 Arad). Incinta este imprejmuita pe toate laturile, mai putin latura dinspre frontul stradal al strazii Kuncz Aladar, care are la acest moment o imprejmuire provizorie.



TARA PLAN s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

430/2025

P.U.Z. si R.L.U.

„REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL
REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE
COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE”
PAȘCA FLORIN LUCIAN

Conform **certificatului de urbanism nr. 2006/05.12.2025** emis de primaria Mun. Arad, conform PUZCP Arad, aprobat cu HCLM Arad nr. 201/2014, amplasamentul este incadrat in ZIR nr. 2, SIR nr. 24, LmIII29 – Locuinte individuale/condominii existente, cu regim de inaltime P+1, P+2, P+4, imobile constructii categoria III cu valoare ambientala ce pot fi modificate pentru ameliorare pana la un regim maxim de inaltime P+2E, prin alinierea constructiilor noi la cornisa cladirilor alaturate (pentru CF nr. 317304 Arad – Bdul Decebal nr. 32), respectiv LmIII27 – locuinte individuale/condominii existente cu regim de inaltime P+1, P+2, imobile constructii categoria III cu valoare ambientala ce pot fi modificate pentru ameliorare pana la un regim maxim de inaltime P+1 (pentru CF nr. 361999 Arad – str. Kuncz Aladar nr.7).

In zonele din vecinatate fondul construit este inchegat, cu functiune mixta, fiind reprezentat de:

- locuinte colective sau de tip condominiu cu regim mic de inaltime (max. D+P+2E+pod) aflate la nord de amplasament;
- locuinte individuale sau de tip condominiu, aflate la sud si vest de amplasament (regim de inaltime P+1E;
- institutii de invatamant, aflate la est de amplasament, pe frontul opus al Bdului Decebal.

Vecinatatile incintei propuse spre reglementare sunt constructii de locuinte cu regim mic de inaltime, cladiri rezidentiale ale tesutului vechi al orasului cu locuinte unifamiliale sau mai multe apartamente, constructii de servicii si institutii publice.

Amplasamentul studiat se afla intr-o zona cu infrastructura publica complexa, conectat la toate retelele de utilitati si la structura rutiera. Amplasamentul studiat se afla la o distanta de aprox 100 m fata de reseaua orasului de tramvai si linie de autobus, scoli, parcuri publice, institutii publice, etc.

2.2. Incadrarea in localitate

Amplasamentul care face obiectul prezentei documentatii de urbanism se identifica prin CF nr. 317304 Arad si CF nr. 361999 Arad si este situat în zona centrala a municipiului Arad, în ansamblul urban al municipiului, într-o subzonă predominant rezidențială conform PUZ Monumente Protejate Arad, pe Bulevardul Decebal, nr. 32 si str. Kuncz Aladar nr. 7.

Incinta propusa spre reglementare se invecineaza direct cu urmatoarele imobile:

- Nord – teren proprietate privata – CF nr. 307713 Arad (str. Gh. Lazar nr. 16), acces;
- Vest – teren proprietate privata – CF nr. 313519 Arad si CF nr. 302034 Arad;
- Sud – str. Kuncz Aladar (CF nr. 356302 Arad);
- Est – terenuri proprietate privata – CF nr. 305399 Arad, CF nr. 352310 Arad, CF nr. 316924 Arad si B-dul Decebal (CF nr. 356212 Arad);

Zona studiata este cea conform arealului indicat in piesele desenate, reprezinta cvartalul din care face parte imobilul studiat, in suprafata de 21.200 mp si cuprinde inspre:

- Nord** – str. Gheorghe Lazar;
- Vest** – parcelele din cvartal, pana la str. Tribunalul Dobra;
- Sud** – zonele functionale situate vis-a-vis de str. Kuncz Aladar;
- Est** – zonele functionale situate vis-a-vis de Bdul Decebal;

Interventiile urbanistice din zona reglementata vor viza accesurile in incinta.



2.3. Elemente ale cadrului natural

Forma incintei este neregulata. Incinta are un front stradal la B-dul Decebal de 26,34 ml, fiind ocupat in integralitate de corpul de cladire C1. Frontul stradal dinspre str. Kuncz Aladar are latimea de 12,58 ml. Nu exista constructii aliniate la frontul stradal al str. Kuncz Aladar.

Profilul incintei este relativ plat, cu diferente de nivel nesemnificative.

Terenul nu prezinta particularitati din punct de vedere al reliefului, retele hidrografice, conditii geotehnice, riscuri naturale si nu face parte dintr-o arie naturala protejata.

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Geologia regiunii.

Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare.

Câmpia Aradului este situată între Munții Zarandului și albiile Ierului și Mureșului Mort, în continuarea Câmpiei Crișurilor la sud de linia localităților Pâncota, Caporal Alexa, Olari, Șimand și Sânmartin până în valea Mureșului între Păuliș și Pecica. Spre rama muntoasă are altitudini de aproape 120 m, iar în vest puțin peste 100 m. La poalele munților Zarandului se distinge o fâșie de câmpie piemontană care nu ajunge până la Mureș și care trece treptat într-o fâșie ceva mai joasă (puțin peste 100 m) cu caractere de câmpie de divagare vizibilă la Curtici. Ca urmare a extinderii conului de dejectie al Mureșului, Câmpia Aradului este formată din pietrișuri, nisipuri și argile.

Depozitele cuaternare, cele care constituie terenurile de fundare, sunt reprezentate, în general, prin trei tipuri genetice de formațiuni :

- aluvionare - aluviuni vechi și noi ale râurilor care străbat regiunea și intră în constituția teraselor și luncilor acestora;
- gravitaționale - reprezentate prin alunecări de teren și deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de "ramă" a depresiunii;
- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială) – reprezentate prin argile cu concrețiuni fero-manganoase și depozite de piemont.

Clima.

Factorii climatici determină existența unui climat temperat continental moderat, cu influențe mediteraneene și oceanice, specific zonelor de câmpie.

Condițiile climatice din zonă pot fi sintetizate prin următorii parametrii:

- Temperatura aerului:
 - Media lunară minimă: $-1,2^{\circ}\text{C}$ – Ianuarie;
 - Media lunară maximă: $+21,5^{\circ}\text{C}$ – Iulie, August;
 - Temperatura minimă absolută: $-35,53^{\circ}\text{C}$;
 - Temperatura maximă absolută: $+42,5^{\circ}\text{C}$;
 - Temperatura medie anuală: $+10,7^{\circ}\text{C}$;
- Precipitații:
 - Media anuală: 600...700 mm.

Seismicitatea.

Conform zonarii seismice dupa Normativul P-100-1/2013 amplasamentul se incadreaza in zona cu o perioada de colt T_C -0,7 sec. si un coefficient seismic a_g - 0,20 g.



TARA PLAN s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

430/2025

P.U.Z. si R.L.U.

„REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL
REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE
COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE”
PAȘCA FLORIN LUCIAN

Adancimea de inghet.

Adancimea de inghet este de 0,70 - 0,80 m (conform STAS 6054-77).

2.4. Circulatia

Accesul carosabil la incinta se realizeaza doar din str. Kuncz Aladar, amplasamentul neavand acces carosabil din Bdul Decebal.

2.5. Ocuparea terenurilor

Amplasamentul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de 2 imobile teren curti-constructii aflate in intravilan, cu front stradal la Bdul Decebal (parcela cu CF nr. 317304 Arad), respectiv la str. Kuncz Aladar (CF nr. 361999 Arad). Incinta este imprejmuita pe toate laturile, mai putin latura dinspre frontul stradal al strazii Kuncz Aladar, care are la acest moment o imprejmuire provizorie.

Corpul de cladire C1 aferent CF nr. 317304 Arad este aliniat la frontul stradal al B-dului Decebal, ocupand tot frontul, inclusiv latura nordica a terenului. Cladirea are un regim de inaltime D+P+2E (inaltime la streasina 14,10 m), suprafata construita de 322 mp si suprafata construita desfasurata de 1.262 mp. Acest corp de cladire a fost utilizat ca si sediul al Inspectoratului Scolar Judetean Arad. La acest moment cladirea nu este utilizata, in CF este mentionata actuala destinatie „locuinta”.

Corpul de cladire C1 aferent CF nr. 361999 Arad se afla alipit de limita posterioara a parcelei. Cladirea are un regim de inaltime Parter si o suprafata construita de 27 mp. Destinatia constructiei este anexa.

Indicatorii urbanistici **existenti**, pentru fiecare imobil in parte, sunt urmatoarii:

Pentru imobil avand CF nr. 317304 Arad:

P.O.T. existent: 63,64 %

C.U.T. existent: 2,50

Pentru imobil avand CF nr. 361999 Arad:

P.O.T. existent: 4,72 %

C.U.T. existent: 0,05

2.6. Echipare edilitara

Imobilul de pe parcela P1 (B-Dul Decebal) este deja racordat la toate utilitatile existente in zona, si anume: energie electrica, retea de apa potabila si menajera, canalizare menajera si pluviala, retea gaze naturale , servicii de salubritate, toate existente pe B-dul Decebal.

Amplasamentul aferent parcelei P2 (str. Kuncz Aladar) nu este racordat la utilitatile existente pe str. Kuncz Aladar, respectiv energie electrica, retea de apa potabila si menajera, canalizare menajera si pluviala, retea gaze naturale.

Incinta va fi echipata corespunzator din punct de vedere tehnico-edilitar, astfel incat sa fie asigurata optima functionare a acesteia.

2.7. Probleme de mediu



Pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului, s-a ținut cont de următoarele criterii:

a) gradul în care planul sau programul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor;

Planul Urbanistic Zonal creează un cadru clar și limitat pentru dezvoltări viitoare, prin stabilirea precisă a amplasamentului, funcțiunilor admise (rezidențial - locuire colectivă), regimului de construire, indicatorilor urbanistici și condițiilor de echipare edilitară. Dimensiunea și natura investițiilor sunt controlate prin reglementările PUZ și RLU, fără a permite activități cu potențial poluant ridicat sau cu impact semnificativ asupra mediului.

b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;

PUZ-ul este elaborat în concordanță cu prevederile PUZ Monumente Protejate Arad și cu documentațiile de urbanism aprobate pentru zona centrală a municipiului. Implementarea acestuia nu afectează negativ alte planuri sau programe și nu generează incompatibilități funcționale sau de mediu.

c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;

- menținerea funcțiunii rezidențiale compatibile cu zona;
- limitarea densității construite prin indicatori urbanistici controlați;
- asigurarea unui procent minim de 25% spații verzi pe fiecare parcelă;
- gestionarea corespunzătoare a deșeurilor menajere;
- racordarea la rețelele edilitare existente, evitând soluții individuale poluante.

Prin aceste măsuri, PUZ-ul contribuie la promovarea dezvoltării durabile.

d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Problemele de mediu potențiale sunt limitate și se referă în principal la:

- gestionarea deșeurilor menajere;
- emisii de zgomot și noxe în timpul execuției lucrărilor.

Acestea sunt specifice unei zone centrale urbane și nu generează impact semnificativ asupra mediului.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor).

PUZ-ul respectă legislația națională și europeană de mediu privind protecția aerului, apei, solului, gestionarea deșeurilor și sănătatea populației. Planul nu contravine obiectivelor de mediu stabilite prin documentele strategice în vigoare.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Efectele asupra mediului sunt reduse, locale, temporare și reversibile, fiind asociate în principal fazei de execuție și exploatarea normală a funcțiunii de locuire colectivă.

b) natura cumulativă a efectelor;

Nu se anticipează efecte cumulative semnificative, întrucât funcțiunea propusă este similară cu cea existentă în zonă, iar capacitatea infrastructurii urbane este adecvată.

c) natura transfrontieră a efectelor;



TARA PLAN s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

430/2025

P.U.Z. si R.L.U.

„REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL
REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE
COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE”
PAȘCA FLORIN LUCIAN

Nu este cazul. Planul nu generează efecte cu caracter transfrontier.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);

Riscurile pentru sănătatea populației sunt minime și se limitează la cele specifice mediului urban. Nu sunt prevăzute activități periculoase sau surse de poluare semnificative.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

Efectele sunt strict locale, limitate la amplasamentul studiat și vecinătățile imediate, fără a afecta suprafețe extinse sau un număr mare de persoane.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Arealul este situat într-o zonă urbană construită, fără elemente naturale speciale. Imobilul existent face parte din categoria construcțiilor cu valoare ambientală, iar intervențiile propuse respectă reglementările PUZ Monumente Protejate Arad, fără afectarea patrimoniului construit.

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;

Nu se estimează depășiri ale valorilor-limită pentru aer, apă, sol sau zgomot. Activitatea rezidențială propusă se încadrează în standardele legale de calitate a mediului.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

Utilizarea terenului este controlată prin indicatori urbanistici reglementați și este specifică unei zone centrale urbane. Asigurarea spațiilor verzi și limitarea densității construite previn suprasolicitarea arealului.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar criterii pentru sau internațional.

Planul nu produce efecte asupra zonelor sau peisajelor cu statut de protejare recunoscut la nivel național, comunitar sau internațional. Amplasamentul nu se află în interiorul sau în vecinătatea unor arii naturale protejate sau situri Natura 2000.

Relatia cadru natural-cadru construit. Amplasamentul este situat într-o zonă cu relief preponderent plan, fără fenomene geomorfologice de risc, nefiind identificate elemente naturale sensibile care să limiteze dezvoltarea propusă.

Propunerea urbanistica care face obiectului prezentului P.U.Z. va contribui la închegarea fondului construit din zona, încadrându-se în specificul funcțional al zonei, conform PUZ CP Arad.

Incadrarea în zone de risc natural. Conform Anexei 5 aferenta Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural, municipiul Arad:

- se afla în lista unitatilor administrativ-teritoriale afectate de inundatii pe cursurile de apa; **amplasamentul NU se afla în zona inundabila**, aflându-se la o distanță de 250 m vest fata de râul Mureș, iar în zonă nu există alte cursuri de apă.
- nu se afla în lista unitatilor administrativ-teritoriale afectate de alunecari de teren.

Incadrarea în zone protejate. Zona propusa spre reglementare:

- nu se afla în vecinatatea sau în cadrul unei arii naturale protejate;

Incinta studiata face parte din ansamblul urban al mun. Arad, conf. Anexei la Ordinul nr. 2314/2004 modif. Prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministerului Culturii si Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice. Amplasamentul este incadrat in in ZIR nr. 2, SIR nr. 24, LmIII29 – Locuinte individuale/condominii existente, cu regim de inaltime P+1, P+2, P+4, imobile constructii



TARA PLAN s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

430/2025

P.U.Z. si R.L.U.

„REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL
REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE
COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE”
PAȘCA FLORIN LUCIAN

categoria III cu valoare ambientală ce pot fi modificate pentru ameliorare până la un regim maxim de înălțime P+2E, prin alinierea construcțiilor noi la cornisa clădirilor alăturate (pentru CF nr. 317304 Arad – Bdul Decebal nr. 32), respectiv LmIII27 – locuințe individuale/condominii existente cu regim de înălțime P+1, P+2, imobile construcții categoria III cu valoare ambientală ce pot fi modificate pentru ameliorare până la un regim maxim de înălțime P+1 (pentru CF nr. 361999 Arad – str. Kuncz Aladar nr.7).

Evidențierea potențialului balnear și turistic. Nu este cazul.

Zone de protecție impuse.

- nu se constată disfuncționalități generate de corelarea funcțiilor existente – propuse;

Măsuri de securitate la incendiu:

Alimentarea cu apă pentru stingerea incendiilor:

Alimentarea cu apă pentru stingerea incendiilor se va realiza prin intermediul rețelei publice de apă. În acest scop, la faza de autorizare se va solicita de la operatorul local de apă-canal o adresă oficială privind amplasarea și caracteristicile hidranților exteriori existenți pe str. Dacilor și pe Bulevardul Decebal.

În situația în care din această documentație va rezulta că distanța dintre imobilele propuse și hidranții exteriori existenți depășește 120 m, se vor prevedea și realiza hidranți exteriori suplimentari, amplasați astfel încât să fie respectată distanța maximă admisă conform normativelor de securitate la incendiu.

Organizarea incintei

Platformele de parcare, platformele menajere și zonele tehnice vor fi amplasate astfel încât să nu obstrucționeze căile de acces și intervenție ale autospecialelor de pompieri și să nu genereze riscuri suplimentare de incendiu.

Asigurarea căilor de evacuare

Clădirile de locuințe colective vor fi proiectate cu căi de evacuare conforme, dimensionate corespunzător numărului de persoane, cu acces direct către exterior sau către spații deschise sigure.

Scările, holurile și coridoarele de evacuare vor fi realizate din materiale incombustibile sau cu rezistență la foc conform normativelor în vigoare.

Construcțiile propuse vor avea (estimare) următoarele caracteristici:

- categoria de importanță C și clasa de importanță III
- construcții de locuințe colective
- Volum compartiment incendiu = aprox. 6.000 mc
- GRF I-II

2.8. Opțiuni ale populației

La solicitarea beneficiarului investiției, PAȘCA FLORIN – LUCIAN, a fost întocmit studiul de oportunitate în baza căruia s-a obținut Avizul de Oportunitate nr. **05/26.01.2026 emis de către Primăria Municipiului Arad.**



TARA PLAN s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

430/2025

P.U.Z. si R.L.U.

„REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL
REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE
COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE”
PAȘCA FLORIN LUCIAN

Informarea si consultarea publicului in etapa intentiei de elaborare a P.U.Z. si R.L.U. aferent a fost efectuata inainte de obtinerea avizului de oportunitate. Documentatia disponibila la Serviciul Dezvoltare Urbana si Protejare Monumente nu a fost consultata de nicio persoana.

In continuare se vor parcurge etapele de informare si consultare a populatiei conform prevederilor Ordinului 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism si a Regulamentului Local aprobat in acest sens.

Realizarea acestui proiect contribuie inclusiv la dezvoltarea activitatii economice intreprinse de catre initiator. Concretizarea intentiei initiatorului va crea noi locuri de munca si va dezvolta investitii cu impact pozitiv la bugetul local.

Intentia initiatorului nu presupune interventii cu efect negativ asupra peisajului natural si antropic, data fiind locatia aleasa si vecinatatile terenului.

Totodata se precizeaza ca toate costurile pentru implementarea si realizarea investitiilor necesare in vederea dezvoltarii coerente a zonei propusa spre reglementare vor fi suportate din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiului topo-cadastral intocmit pentru imobilele teren identificate prin **nr. 317304 Arad si nr. 361999 Arad**, suprafata masurata in teren este conforma cu suprafata inregistrata in acte.

In urma studiului de oportunitate intocmit, a fost emis de catre Primaria Municipiului Arad Avizul de Oportunitate nr. **05/26.01.2026**, ale carui conditii se vor respecta intocmai pentru elaborarea prezentului P.U.Z. si R.L.U. aferent.

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- Imobilul teren cu CF nr. 317304 Arad nu dispune de asigurarea unui acces auto in incinta.
- Pe amplasament nu sunt asigurate locuri de parcare.
- Amplasamentul studiat este deja racordat la toate utilitatile existente in zona, si anume: energie electrica, retea de apa potabila si menajera, canalizare menajera si pluviala, retea gaze naturale, servicii de salubritate, toate existente pe B-dul Decebal, dar noua dezvoltare propusa implica inasa o posibila redimensionare a tuturor bransamentelor la utilitati.

Nu se constata disfunctionalitati generate de corelarea functiunilor existente - propuse, din contra, functiunile nou propuse sunt in continuarea celor existente in zona, si anume locuinte colective. In zona exista de asemenea constructii pentru institutii publice, precum Liceul Tehnologic „Aurel Vlaicu”

Amplasamentul studiat se afla intr-o zona cu infrastructura publica complexa, conectat la toate retelele de utilitati si la structura rutiera. Amplasamentul studiat se afla la o distanta de aprox 300 m fata de reseaua orasului de tramvai si linie de autobus, scoli, parcuri publice, institutii publice, adica intr-o zona dezvoltata si foarte accesibila in relatie cu centrul orasului.



TARA PLAN s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

430/2025

P.U.Z. si R.L.U.

„REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL
REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE
COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE”
PAȘCA FLORIN LUCIAN

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform **certificatului de urbanism nr. 2006/05.12.2025** emis de primaria Mun. Arad si PUZ Monumente Protejate Arad, aprobat prin HCLM 201/2014, imobilele sunt situate in ZIR nr. 2, SIR nr. 24, LmIII29 – Locuinte individuale/condominii existente, cu regim de inaltime P+1, P+2, P+4, imobile constructii categoria III cu valoare ambientala ce pot fi modificate pentru ameliorare pana la un regim maxim de inaltime P+2E, prin alinierea constructiilor noi la cornisa cladirilor alaturate (pentru CF nr. 317304 Arad – Bdul Decebal nr. 32), respectiv LmIII27 – locuinte individuale/condominii existente cu regim de inaltime P+1, P+2, imobile constructii categoria III cu valoare ambientala ce pot fi modificate pentru ameliorare pana la un regim maxim de inaltime P+1 (pentru CF nr. 361999 Arad – str. Kuncz Aladar nr.7).

Prevederile pentru subzona funcțională ZIR nr.2, SIR nr. 24 sunt:

(3) Destinația construcțiilor admise în zonă pentru care se pot emite autorizații directe pentru construire:

a) locuințe individuale/condominii cu regim mic de înălțime, inclusiv completarea cu nivele noi a locuințelor existente până la regimul de înălțime maxim:

- P+2 (cu alinierea construcțiilor la cornișă) pe str. Unirii, str. Nicolae Bălcescu, str. 1 Decembrie, B-dul Decebal nr. 4-18 și 32-34, B-dul Revoluției nr. 85-101 și P-ța Avram Iancu

- P+1 str. Gheorghe Lazăr, str. Kuncz Aladar nr. 1-7, 9, str. Tribunalul Dobra, str. Aviator Georgescu (cu alinierea construcțiilor la cornișă), P-ța Plevnei

- P pe str. Kuncz Aladar nr. 8, 10, 11 și B-dul Decebal nr. 33

b) construcții administrative cu destinația de:

- Sedii de prefecturi

- Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale

- Sedii centrale și filiale de partid

- sedii de syndicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc.

- sedii de birouri amenajate în clădirile existente de locuințe și-sau prin completare a construcțiilor existente până la regimul maxim de înălțime:

• P+2 (cu alinierea construcțiilor la cornișă) pe str. Unirii, str. Nicolae Bălcescu, str. 1

• Decembrie, B-dul Decebal nr. 4-18 și 32-34, B-dul Revoluției nr. 85-101 și P-ța Avram

• Iancu

• P+1 str. Gheorghe Lazăr, str. Kuncz Aladar nr. 1-7, 9, str. Tribunalul Dobra, str. Aviator

• Georgescu (cu alinierea construcțiilor la cornișă), P-ța Plevnei

• P pe str. Kuncz Aladar nr. 8, 10, 11 și B-dul Decebal nr. 33

Aceste funcțiuni sunt permise și pe străzi categoria III și IV existente pentru că există legături cu străzi de categoria I și II pentru realizarea acceselor carosabil conform Articolului 19 din RLU.

c) construcții financiar bancare cu destinația de:

- filiale de bănci

- sedii de societăți de asigurări (de bunuri, persoane), burse de valori și mărfuri amenajate în clădirile existente de locuințe și-sau prin completare a construcțiilor existente până la regimul maxim de înălțime:

• P+2 (cu alinierea construcțiilor la cornișă) pe str. Unirii, str. Nicolae Bălcescu, str. 1 Decembrie, B-dul Decebal nr. 4-18 și 32-34, B-dul Revoluției nr. 85-101 și P-ța Avram

• Iancu

• P+1 str. Gheorghe Lazăr, str. Kuncz Aladar nr. 1-7, 9, str. Tribunalul Dobra, str. Aviator

• Georgescu (cu alinierea construcțiilor la cornișă), P-ța Plevnei

• P pe str. Kuncz Aladar nr. 8, 10, 11 și B-dul Decebal nr. 33

d) construcții comerciale cu destinația:



TARA PLAN s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaurasachi@gmail.com

430/2025

P.U.Z. si R.L.U.

„REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL
REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE
COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE”
PAȘCA FLORIN LUCIAN

- comerț cu amănuntul alimentar de folosință zilnică
- comerț cu amănuntul nealimentar (magazine specializate sau nespecializate, cu vânzare predominantă de produse nealimentare de uz personal sau gospodăresc)
- construcții pentru alimentație publică- amenajate în clădirile existente de locuințe și/sau prin completare a construcțiilor existente până la regimul de înălțime maxim:

- P+2 (cu alinierea construcțiilor la cornișă) pe str. Unirii, str. Nicolae Bălcescu, str. 1
- Decembrie, B-dul Decebal nr. 4-18 și 32-34, B-dul Revoluției nr. 85-101 și P-ța Avram Iancu
- P+1 str. Gheorghe Lazăr, str. Kuncz Aladar nr. 1-7, 9, str. Tribunalul Dobra, str. Aviator Georgescu (cu alinierea construcțiilor la cornișă), P-ța Plevnei
- P pe str. Kuncz Aladar nr. 8, 10, 11 și B-dul Decebal nr. 33

Unitățile care comercializează tutun vor fi amplasate la minim 50m față de intrările în unitățile de învățământ. Unitățile care comercializează alcool vor fi amplasate la minim 100 m față de unitățile de învățământ.

- e) construcții pentru servicii (exclus cele cu caracter industrial) – inclusiv ateliere nepoluante cu specific artizanal și manufacturier – amenajate în clădirile existente de locuințe și/sau prin completare a construcțiilor existente până la regimul de înălțime maxim:

- P+2 (cu alinierea construcțiilor la cornișă) pe str. Unirii, str. Nicolae Bălcescu, str. 1
- Decembrie, B-dul Decebal nr. 4-18 și 32-34, B-dul Revoluției nr. 85-101 și P-ța Avram Iancu
- P+1 str. Gheorghe Lazăr, str. Kuncz Aladar nr. 1-7, 9, str. Tribunalul Dobra, str. Aviator Georgescu (cu alinierea construcțiilor la cornișă), P-ța Plevnei
- P pe str. Kuncz Aladar nr. 8, 10, 11 și B-dul Decebal nr. 33

Construcțiile pentru servicii – ateliere nepoluante cu specific artizanal și manufacturier sunt admise pe străzile: str. Unirii, str. Nicolae Bălcescu, str. Gheorghe Lazăr, str. Kuncz Aladar, str. Tribunalul Dobra, str. Aviator Georgescu, P-ța. Plevnei și P-ța. Avram Iancu.

- f) construcții de cultură cu destinația de: expoziții, muzee, biblioteci, club, săli reuniune, centre și complexe culturale, cinematografe, teatre dramatice, de comedie, de revistă, de păpuși – amenajate în clădirile existente de locuințe și/sau prin completare a construcțiilor existente până la regimul de înălțime maxim:

- P+2 (cu alinierea construcțiilor la cornișă) pe str. Unirii, str. Nicolae Bălcescu, str. 1
- Decembrie, B-dul Decebal nr. 4-18 și 32-34, B-dul Revoluției nr. 85-101 și P-ța Avram Iancu
- P+1 str. Gheorghe Lazăr, str. Kuncz Aladar nr. 1-7, 9, str. Tribunalul Dobra, str. Aviator Georgescu (cu alinierea construcțiilor la cornișă), P-ța Plevnei
- P pe str. Kuncz Aladar nr. 8, 10, 11 și B-dul Decebal nr. 33

- g) construcții de sănătate cu destinația de:

- dispensar policlinic gr. 1- 600 consultații/zi
- creșă

amenajate în clădirile existente de locuințe și/sau prin completare a construcțiilor existente până la regimul de înălțime maxim:

- P+2 (cu alinierea construcțiilor la cornișă) pe str. Nicolae Bălcescu (doar pentru dispensare policlinice), B-dul Decebal nr. 4-18 și 32-34
- P+1 str. Gheorghe Lazăr, str. Kuncz Aladar nr. 1-7, 9, str. Tribunalul Dobra (doar pentru dispensar policlinic), str. Aviator Georgescu (cu alinierea construcțiilor la cornișă), P-ța Plevnei
- P pe str. Kuncz Aladar nr. 8, 10, 11 și B-dul Decebal nr. 33

Sunt interzise construcțiile de sănătate cu destinația de dispensar policlinic și creșă pe străzile: str. Unirii, str. 1 Decembrie, B-dul Revoluției și P-ța Avram Iancu. Este interzisă amplasarea creșelor pe str. Nicolae Bălcescu.

- h) construcții de învățământ cu destinația de:

grădinițe amenajate în clădirile existente de locuințe și/sau prin completare a construcțiilor existente până la regimul de înălțime maxim:

- P+2 (cu alinierea construcțiilor la cornișă) pe str. Nicolae Bălcescu, B-dul Decebal nr.



TARA PLAN s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

430/2025

P.U.Z. și R.L.U.

„REGLEMENTARE ZONA ÎN SCOPUL
REALIZĂRII ANSAMBLU DE LOCUINTE
COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE”
PAȘCA FLORIN LUCIAN

- 4-18 și 32-34
- P+1 str. Gheorghe Lazăr, str. Kuncz Aladar nr. 1-7, 9, str. Aviator Georgescu (cu alinierea construcțiilor la cornișă) și P-ța Plevnei
- P pe str. Kuncz Aladar nr. 8, 10, 11

Sunt interzise construcțiile de învățământ cu destinația de grădinițe pe străzile: str. Unirii, str. 1 Decembrie, str. Tribunalul Dobra, B-dul Revoluției nr. 85-101 și P-ța Avram Iancu

Unitățile care comercializează tutun vor fi amplasate la minim 50m față de intrările în unitățile de învățământ. Unitățile care comercializează alcool vor fi amplasate la minim 100 m față de unitățile de învățământ.

i) construcții de agrement cu destinația de loc de joacă pentru copii

j) construcții de turism cu destinația de tip:

hostel- 2 și 3 stele

apartamente și camere de închiriat- 2 și 3 stele

amenajate în clădirile existente de locuințe și/sau prin completare a construcțiilor existente până la regimul de înălțime maxim:

- P+2 (cu alinierea construcțiilor la cornișă) pe str. Unirii, str. Nicolae Bălcesu, str. 1 Decembrie, B-dul Decebal nr. 4-18 și 32-34, B-dul Revoluției nr. 85-101 și P-ța Avram Iancu
- P+1 str. Gheorghe Lazăr, str. Kuncz Aladar nr. 1-7, 9, str. Tribunalul Dobra, str. Aviator Georgescu (cu alinierea construcțiilor la cornișă), P-ța Plevnei
- P pe str. Kuncz Aladar nr. 8, 10, 11 și B-dul Decebal nr. 33

(4) Destinația construcțiilor admise în zonă doar cu condiția elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal (PUZ):

a) locuințe individuale/condominii de tip vile cu regim mic de înălțime, inclusiv completarea cu nivele noi a locuințelor existente peste regimul de înălțime maxim impus la aliniatul 3);

b) locuințe colective cu mai mult de 6 apartamente;

c) construcții de turism cu destinația de hotel, pensiuni;

d) construcții cu funcțiuni mixte compuse din funcțiunile enumerate la alin. (3);

e) orice construcție nouă a cărei funcțiune presupune schimbarea:

- de destinație a imobilului teren și construcție existente și implicit realizarea de construcții noi cu alți parametri funcționali și indicatori urbanistici decât cei existenți pentru care nu se poate elibera autorizație directă de construire;

- regimului maxim de înălțime admis în zonă;

și a căror destinație nu a fost enumerată la alin. (3).

(5) Destinația construcțiilor interzise în zonă:

a) construcții pentru servicii cu caracter industrial (poluante și nepoluante) amenajate în clădirile existente și/sau în construcții noi;

b) anexe gospodărești pentru creșterea animalelor (cotețe).

c) autoservice

d) spălătorii auto;

e) orice funcțiune care nu a fost enumerată la alin. (3) și (4).

(6) Este interzisă demolarea totală a construcțiilor existente din categoria III- imobile construcții cu valoare ambientală. Intervențiile asupra acestora se pot face numai cu respectarea regulilor expuse în Secțiunea a II-a a prezentului RLU.

(7) Construcțiile din categoria IV- construcții viitoare în Ansamblul Urban Arad vor respecta prezentul RLU, inclusiv regulile expuse în Secțiunea a II-a.

Indicatorii urbanistici POT și CUT se stabilesc în funcție de destinația zonei pentru două situații diferite ce pot apărea în cazul lucrărilor de construire:

Pentru construcțiile cu destinații admise în zonă, conform alin. (3):



TARA PLAN s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

430/2025

P.U.Z. si R.L.U.

„REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL
REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE
COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE”
PAȘCA FLORIN LUCIAN

Cazul în care se completează cu nivele noi construcțiile existente POT- va rămâne identic cu cel din situația existentă pentru fiecare parcelă în parte, conform tabelului cartare- indicatori urbanistici Subzona Istorică de Referință 5.

CUT maxim = 1,60 – pentru P, P+1

= 2,50 – pentru P+2

Cazul în care se realizează lucrări de construcții pentru locuințe individuale/condominii noi, prin demolarea construcțiilor existente, fără schimbarea de destinație a imobilelor (teren și construcții) până la un regim de înălțime maxim admis în zonă

POT maxim = 40%

CUT maxim = 1,00 – pentru P și P+1

= 1,20 – pentru P+2

Cazul construcțiilor viitoare (noi și prin completarea construcțiilor existente) cu funcțiunile de la alin. (3), literele: b), c), d), e), f), g), h) și i)

POT maxim = 40%

CUT maxim = 1,60 – pentru P și P+1

= 2,40 – pentru P+2

In vederea realizării investiției „REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE” se va întocmi o documentație de urbanism tip PUZ și RLU aferent, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Elementele tematice care urmează a fi rezolvate pentru amplasamentul avut în vedere se referă la: reglementarea din punct de vedere urbanistic (retrageri, indicatori urbanistici, înălțimi maxime etc.), rezolvarea disfuncționalităților privind dotarea tehnico-edilitară, reglementarea accesurilor în incintă.

DTAC pentru obiectivul solicitat se va putea întocmi numai după aprobarea documentației de urbanism și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acesteia.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu beneficiază de un cadru natural valoros și nu dispune de forme de relief care să poată fi valorificate.

Principala componentă a cadrului natural care poate fi fructificată este planeitatea terenului, ce permite organizarea optimă a teritoriului.

Amplasamentul studiat NU se află într-o zonă cu potențial de inundații sau alunecări de teren, nu se află în perimetrul inundabil al vreunui curs de apă, nu face parte dintr-o arie naturală protejată, nu dispune de potențial balnear sau turistic.

Stabilitatea terenului în vederea edificării construcțiilor este asigurată, conform studiului geotehnic întocmit pentru amplasamentul studiat.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul carosabil pe parcelele P1 și P2 se va realiza pentru ambele parcele din str. Kuncz Aladar, printr-un racord la proprietate, cu o lățime de 3,5 m. Pe parcela P2 se va nota drept de servitute de trecere auto și pietonal în favoarea parcelei P1 în scopul asigurării accesului la locurile de parcare ale imobilului de pe viitoarea parcela P1. Parcela P1 nu poate fi accesată auto, clădirea existentă ocupă integral frontul stradal.



TARA PLAN s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

430/2025

P.U.Z. si R.L.U.

„REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL
REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE
COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE”
PAȘCA FLORIN LUCIAN

Accesul pietonal pe parcela P1 se va realiza din trotuarul aferent Bdului Decebal, direct in cladirea existenta la frontul stradal, prin intermediul unei usi pietonale. Accesul pietonal pe parcela P2 se va realiza din trotuarul aferent str. Kuncz Aladar.

Lucrările rutiere propuse în incinta reglementata constau în principal în amenajarea parcajelor și a aleilor pietonale.

Parcaje.

Pentru fiecare unitate individuala cu functiune rezidentiala se va asigura min. 1 loc de parcare pe fiecare parcela.

Asigurarea parcarilor necesare functiunii propuse pe amplasament se va face in incinta propusa spre reglementare, pe fiecare parcela in parte, cu acces carosabil din str. Kuncz Aladar, prin intermediul parcelei P2. Pe parcela P1, pentru numarul maxim de 10 unitati locative, se vor amenaja 10 locuri de parcare. Pe parcela P2, pentru numarul maxim de 3 unitati locative, se vor amenaja 3 locuri de parcare.

Dacă la autorizare se vor propune mai puține unități locative față de maximul admis pe fiecare parcela in parte, atunci numărul de locuri de parcare se va redimensiona, după regula: se asigura 1 loc parcare/apartament locuință.

Pe parcela P2 se va nota drept de servitute de trecere auto si pietonal in favoarea parcelei P1.

3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Regulamentul local de urbanism este instrumentul aferent P.U.Z. care reglementeaza permisiunile si restrictiile in ceea ce priveste posibilitatile de edificare in zona P.U.Z. Aspectele prezentate sintetic in ceea ce urmeaza vor fi detaliate in RLU aferent.

Principalele functiuni propuse ale zonei. In cadrul incintei cu propuneri se identifica o zona functionala principala:

Lc – Zona locuinte colective

Cu urmatoarele utilizari:

- Lc-c1: Constructie pentru locuinte colective cu maxim 10 apartamente (pe parcela P1)
- Lc-c2: Constructie pentru locuinte colective cu maxim 3 apartamente (pe parcela P2);
- Lc amenaj: Platforme carosabile si pietonale, inclusiv locuri de parcare amenajate la sol (pe parcelele P1 si P2);
- Lc-zv: Zone verzi amenajate (pe parcelele P1 si P2);
- Lc-Te: Platforma menajera/edilitara (pe parcelele P1 si P2)

Utilizari permise:

- locuinte colective cu regim de inaltime maxim S/D+P+3E, pana la un numar maxim de 10 unitati locative (P1);
- locuinte colective cu regim de inaltime maxim S/D+P+2E, pana la un numar maxim de 3 unitati locative (P2);
-



TARA PLAN s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

430/2025

P.U.Z. si R.L.U.

„REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL
REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE
COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE”
PAȘCA FLORIN LUCIAN

- amenajări aferente locuințelor: căi de acces pietonale private, parcaje, spații plantate în proporție de min. 25% din suprafața terenului, locuri de joacă pentru copii, mobilier urban, bănci, pergole, foișoare, împrejmuiri;
- Amenajări și echipamente tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor servi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
- platforme de depozitare selectivă a gunoierului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu.

Utilizări permise cu condiții:

- Se admit funcțiuni de servicii profesionale sau manufacturiere, amplasate la parterul imobilului de locuințe colective care îndeplinesc următoarele condiții:
 - ca acestea să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 24:00.
- Activitățile de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit cu următoarele condiții:
 - să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
 - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp;
 - să implice maximum 5 persoane;
 - să aibă acces public limitat (ocazional);
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - activitatea să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

Utilizări interzise:

- Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită (OMS 119/2014, art. 5, alin. 6).

3.5.1. Sistematizare verticală:

Profilul terenului este relativ plat, cu diferențe de nivel nesemnificative.

Cota CTS propusă este în jurul valorii de 110.00 NMN. Lucrările propuse nu vor afecta sau modifica trotuarele și domeniul public aflat între proprietatea studiată și strada.

Înălțimea maximă propusă va fi astfel:

Pentru Parcela 1:

Regim de înălțime propus:

Max. S/D+P+3E,

Hmax streasina: 17,0 m față de CTS;

Hmax coama: 19,0 m față de CTS;

Pentru Parcela 2:

Max. S/D+P+2E,

Hmax streasina la fațada principală: **alinierea streasinei fațadei principale** propuse la streasina uneia din clădirile direct învecinate la limita vestică sau estică a amplasamentului.



TARA PLAN s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

430/2025

P.U.Z. si R.L.U.

„REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL
REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE
COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE”
PAȘCA FLORIN LUCIAN

Hmax streasina la fatada posterioara: 9,0 m fata de CTS;

Hmax coama: 12,0 m fata de CTS;

Regimul maxim de inaltime a constructiilor propuse pe amplasament se va incadra in cota maxima stabilita prin Avizul Autoritatea Aeronautica Romana.

3.5.2. Criterii compozitionale si functionale:

Prin prezenta documentatie se propun operatiuni de reconfigurare a parcelelor ce compun incinta propusa spre reglementare.

Reconfigurarea parcelelor existente se va realiza astfel incat actuala parcela cu CF nr. 317304 Arad sa aiba suprafata de 708 mp, denumita in continuare Parcela P1, iar actuala parcela cu CF nr. 361999 Arad sa aiba suprafata de 370 mp, denumita in continuare Parcela P2.

Pentru imobilul de pe viitoarea parcela P1, se propune reconfigurarea cladirii existente C1, prin remodelare si supraetajare pana la S/D+P+3E, cu pastrarea Suprafetei Construite Existente, modificare CUT existent (prin adaugarea unui nou etaj) si schimbarea destinatiei incintei propusa spre reglementare din locuire individuala) in locuire colectiva cu maxim 10 apartamente.

Este interzisa demolarea totala a corpului de cladire C1 aferenta parcelei P1, constructie care face parte din categoria III – imobil constructie cu valoare ambientala. Reconfigurarea corpului de cladire C1 se va face in asa fel incat sa pastreze aliniamentul la frontul stradal si alipirea la calcanele cladirilor invecinate pe laturile de nord si sud ale amplasamentului.

Actuala cladire „anexa” de pe CF nr.361999 Arad se propune spre demolare.

Pentru viitoarea parcela P2, se propune realizarea unei cladiri cu un regim maxim de inaltime propus de S/D+P+2E, reglementare POT si CUT propus, functiune locuire colectiva cu maxim 3 apartamente.

Cladirea nou propusa pe parcela P2 se va amplasa obligatoriu la aliniamentul strazii Kuncz Aladar, alipita la cel putin o limita laterala de proprietate (limita vestica sau estica, cu obligativitatea alinierii la cornisa constructiei cu care se invecineaza) sau posibilitatea de alipire la ambele cladiri invecinate.

Fatadele laterale si posterioare ale constructiilor propuse spre construire/ etajare si modernizare vor fi tratate la acelasi nivel calitativ ca si fatada principala. Materialele si finisajul exterior va fi de buna calitate., in conformitate cu specificatiile PUZCP Arad, aprobat prin HCLM Arad nr. 201/2014.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

3.5.3. Regimul de aliniere:

Pentru Parcela P1:

Regimul de aliniere fata de frontul stradal – Bdul Decebal : Corpul de cladire C1 isi va pastra aliniamentul existent la frontul stradal al B-dului Decebal.

Fata de limita sudica si nordica de proprietate: Corpul de cladire C1 isi va pastra alipirea la latura nordica si sudica a incintei propuse spre reglementare.



TARA PLAN s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

430/2025

P.U.Z. si R.L.U.

„REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL
REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE
COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE”
PAȘCA FLORIN LUCIAN

Fata de limita vestica de proprietate: min. 6 m fata de limita de proprietate vestica, in punctul de inflexiune nr. 5.

Pentru Parcela P2:

Regimul de aliniere fata de frontul stradal – str. Kuncz Aladar : Corpul de cladire propus se va amplasa la aliniamentul frontului stradal al str. Kuncz Aladar.

Fata de limita vestica si estica de proprietate: Corpul de cladire propus se va alipi la minim o limita laterala de proprietate, cu retragere fata de cealalta latura de minim. 3,0 m sau **alipit la ambele limite laterale de proprietate.**

Fata de limita nordica de proprietate: min. 10 m fata de limita nordica de proprietate.

Constructiile anexe (copertine, umbrare, filigorii, platforma menajera) se pot amplasa in afara zonei de constructibilitate. Platforma menajera aferenta fiecarei parcela in parte este propusa spre amplasare la limita posterioara de proprietate a parcelelor.

Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insoirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.

Se va respecta Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, art. 3 si art. 5.

3.5.4. Regimul de inaltime:

Pentru Parcela P1 (suprafata viitoare parcela P1 - 708 mp):

Max. S/D+P+3E,

Hmax streasina: 17,0 m fata de CTS;

Hmax coama: 19,0 m fatada de CTS;

Pentru Parcela P2 (suprafata viitoare parcela P2- 370 mp):

Max. S/D+P+2E,

Hmax streasina la fatada principala: **aliniera streasinei fatadei principale** propuse la streasina uneia din cladirile direct invecinate la limita vestica sau estica a amplasamentului.

Hmax streasina la fatada posterioara: 9,0 m fata de CTS;

Hmax coama: 12,0 m fata de CTS;

3.5.5. Modul de utilizare al terenului:

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului:

Pentru Parcela P1 (suprafata viitoare parcela P1 - 708 mp):

POT propus – max. 46,00 %

CUT max.: 2,25 (C.U.T. existent: 2,50 raportat la actuala suprafata a terenului)

Suprafata construita desfasurata propusa maxim 1.593 mp, din care 322 mp repartizati la demisol/subsol).

Pentru parcela P2 (suprafata viitoare parcela P2 - 370 mp):

POT max. propus: 48 % (max.178 mp)

CUT max. propus: 1,45 (Suprafata construita desfasurata maxim 536 mp).



TARA PLAN s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaurasachi@gmail.com

430/2025

P.U.Z. si R.L.U.

„REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL
REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE
COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE”
PAȘCA FLORIN LUCIAN

3.5.6. Imprejmuiri:

Imprejmuiri la frontul stradal, laterale si posterioare – opace/transparente cu H max. = 2,00 m in cazul in care imprejmuirile existente se doreste a fi modificate/modernizate. Imprejmuirile parcelei sunt optionale.

3.5.7. Parcari:

Pentru fiecare unitate individuala cu functiune rezidentiala se va asigura min. 1 loc de parcare pe fiecare parcela.

Asigurarea parcarilor necesare functiunii propuse pe amplasament se va face in incinta propusa spre reglementare, pe fiecare parcela in parte, cu acces carosabil din str. Kuncz Aladar, prin intermediul parcelei P2. Pe parcela P1, pentru numarul maxim de 10 unitati locative, se vor amenaja 10 locuri de parcare. Pe parcela P2, pentru numarul maxim de 3 unitati locative, se vor amenaja 3 locuri de parcare. Parcela P1 va primi drept de servitute de trecere auto si cu pasul pe parcela P2, in scopul asigurarii accesului la parcajele P1.

Dacă la autorizare se vor propune mai puține unități locative față de maximumul admis pe fiecare parcela in parte, atunci numărul de locuri de parcare se va redimensiona, după regula : se asigura 1 loc parcare/apartament locuință.

Pe parcela P2 se va nota drept de servitute de trecere auto si pietonal in favoarea parcelei P1.

3.5.8. Plantatii:

Pe fiecare parcela in parte, P1 si P2, vor fi asigurate **spatii verzi amenajate in proportie de minim 25%** din suprafata acestora, **cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad.**

Astfel, pe parcela P1 se vor amenaja spatii verzi in suprafata de min. 177 mp, din care este permisa realizarea de spatii verzi de tip structura verticala vegetala in proportie de 50% din suprafata totala de spatiu verde, ca si masura compensatorie. Se vor asigura plantarea a minim 5 arbori (4 buc pt. zona verde + 1 buc pt.parcaje auto), conf. Art. 20 din HCLM Arad nr. 572/26.10.2022.

Pe parcela P2 se vor amenaja spatii verzi in suprafata de min. 93 mp, din care este permisa realizarea de spatii verzi de tip structura verticala vegetala in proportie de 50% din suprafata totala de spatiu verde, ca si masura compensatorie. Se vor asigura plantarea a minim 3 arbori (2 buc pt. zona verde + 1 buc pt.parcaje auto), conf. Art. 20 din HCLM Arad nr. 572/26.10.2022.

Bilantul teritorial de zona comparativ:

Incinta REGLEMENTATA suprafata totala 1.078 mp					
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA				
	TEREN mp	SC mp	P.O.T.	SCD mp	C.U.T.
Zona locuinte individuale/condominiu, aferent CF nr. 317304 Arad	506	322	63,64 %	1.262	2,50



TARA PLAN s.r.l.
 mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
 cod postal 310010, jud. Arad,
 Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
 e-mail: danielaursachi@gmail.com

430/2025

P.U.Z. si R.L.U.

„REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL
 REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE
 COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE”
 PAȘCA FLORIN LUCIAN

Zona locuinte individuale/condominiu, aferent CF nr. 361999 Arad	572	27	4,72%	27	0,5
TOTAL PARCELE EXISTENTE	1.078				
Se reorganizeaza sub forma a 2 noi parcele P1 si P2					
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE PROPUA				
	TEREN mp	SC mp	P.O.T.	SCD mp	C.U.T.
parcela P1 Zona locuinte colective	708	322	46%	1.593	2,25
parcela P2 Zona locuinte colective	370	178	48%	536	1,45
TOTAL PARCELE PROPUSE	1.078				

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 21.200 mp				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA	6.125	28.89%	6.125	28.89%
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE / CONDOMINII cu functiuni complementare	7.985	37.67%	7.413	34.97%
ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE cu functiuni complementare	5.200	24.53%	4.694	22.14%
ZONA SERVICII COMERT	1.455	6.86%	1.455	6.86%
ZONA VERDE AMENAJATA CU ACCES PUBLIC NELIMITAT	435	2.05%	435	2.05%
ZONA LOCUINTE COLECTIVE - propus	0	0.00%	1.078	5.08%
TOTAL GENERAL	21.200	100%	21.200	100%

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 1.078 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Zona locuinte individuale/condominiu, aferent CF nr. 317304 Arad - existent	506	46,94%	0	0
Zona locuinte individuale/condominiu, aferent CF nr. 361999 Arad - existent	572	53,06%	0	0
Zona locuinte colective (parcela P1) – propus, din care:	0	0,00%	708	65,68%



TARA PLAN s.r.l.
 mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
 cod postal 310010, jud. Arad,
 Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
 e-mail: danielaursachi@gmail.com

430/2025

P.U.Z. si R.L.U.

„REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL
 REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE
 COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE”
 PAȘCA FLORIN LUCIAN

- Cladire cu destinatia locuire colectiva, max. S/D+P+3E (max. 46% din parcela P1)	0,00	0,00%	322	29,87%
- Zone verzi de incinta (min. 25% din parcela P1)	0,00	0,00%	177	16,42%
- Alei carosabile, pietonale si amenajari tehnico-edilitare de incinta (platforma menajera)	0,00	0,00%	209	19,39%
Zona locuinte colective (parcela P2) – propus, din care:	0	0,00%	370	34,32%
- Cladire cu destinatia locuire colectiva, max. S/D+P+2E (max. 48% din parcela P2)	0,00	0,00%	178	16,51%
- Zone verzi de incinta (min. 25% din parcela P2)	0,00	0,00%	93	8,63%
- Alei carosabile, pietonale si amenajari tehnico-edilitare de incinta (platforma menajera)	0,00	0,00%	99	9,18%
TOTAL GENERAL	1.078	100%	1.078	100%

Indicatori urbanistici propusi:

Parcela P1 (raportat la Suprafata propusa parcela : 708 mp):

POT max. 46,00 % (S constr. 322 mp)
CUT max = 2,25 (S constr. desf. 1.593 mp)
Regim de inaltime: S/D+P+3E
Hmax streasina: 17,0 m fata de CTS (propus); Hmax coama: 19,0 m fatada de CTS (propus);

Parcela P2 (raportat la Suprafata propusa parcela : 370 mp):

POT max. 48,00% (S constr. 178 mp)
CUT max = 1,45 (S constr. desf. 536 mp)
Regim de inaltime: S/D+P+2E
Hmax streasina la fatada principala: alinieea streasinei fatadei principale propuse la streasina uneia din cladirile direct invecinate la limita vistica sau estica a amplasamentului. Hmax streasina la fatada posterioara: 9,0 m fata de CTS; Hmax coama: 12,0 m fata de CTS;

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Imobilul de pe parcela P1 (B-Dul Decebal) este deja racordat la toate utilitatile existente in zona, si anume: energie electrica, retea de apa potabila si menajera, canalizare menajera si pluviala, retea gaze naturale , servicii de salubritate, toate existente pe B-dul Decebal.

Amplasamentul aferent parcelei P2 (str. Kuncz Aladar) nu este racordat la utilitatile existente pe str. Kuncz Aladar, respectiv energie electrica, retea de apa potabila si menajera, canalizare menajera si pluviala, retea gaze naturale.

Incinta va fi echipata corespunzator din punct de vedere tehnico-edilitar, astfel incat sa fie asigurata optima functionare a acesteia.



TARA PLAN s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

430/2025

P.U.Z. si R.L.U.

„REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL
REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE
COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE”
PAȘCA FLORIN LUCIAN

Situatia propusa:

- 1. Alimentarea cu apa potabila** – Necesarul de apa potabila si cea pentru uz menajer va fi asigurat de la reseaua publica, aflata pe Bdul Decebal, respectiv str. Kuncz Aladar, in fata amplasamentului. Actualmente imobilul de pe parcela P1 (B-Dul Decebal) este bransat la reseaua de apa potabila a orasului. La faza DTAC se va evalua capacitatea existenta a bransamentului, functie de solutia tehnica, se va pastra sau moderniza bransamentul existent. Pentru imobilul cu CF nr. 361999 Arad (str. Kuncz Aladar) se va realiza un bransament separat, in conformitate cu solutia emisa de catre administratorul retelei, solutie stabilita la faza DTAC.
- 2. Canalizarea menajera** - Imobilul aferent parcelei P1 (B-Dul Decebal) este deja racordat la reseaua stradala de canalizare menajera. Pentru imobilul propus pe parcela P2 (str. Kuncz Aladar) se va realiza un bransament separat, in conformitate cu solutia emisa de catre administratorul retelei.
- 3. Alimentarea cu agent termic** – energia termica necesara incalzirii spatiilor propuse va proveni din adoptarea unor solutii proprii precum centrale pe gaz, pompe de caldura etc.
- 4. Alimentarea cu energie electrica** – Imobilul aferent parcelei P1 (B-Dul Decebal) este deja racordat la reseaua de energie electrica aflata in fata proprietatii. Pentru imobilul propus pe parcela P2 (str. Kuncz Aladar) se va realiza un bransament separat, in conformitate cu solutia emisa de catre administratorul retelei.
- 5. Alimentarea cu gaze naturale** – Imobilul aferent parcelei P1 (B-Dul Decebal) este deja racordat la reseaua de energie electrica aflata in fata proprietatii. Pentru imobilul propus pe parcela P2 (str. Kuncz Aladar) se va realiza un bransament separat, in conformitate cu solutia emisa de catre administratorul retelei. Alimentarea cu gaz natural a celor 2 imobile nu este obligatorie.
- 6. Gospodarie comunală** – pe fiecare parcela se va prevedea platforma gospodareasca pentru depozitarea pubelelor in vederea colectarii selective a gunoaielor de catre serviciul de salubritate al orasului, amplasata in conformitate cu normele de mediu si de igiena si sanatate ale populatiei.

3.7. Protectia mediului

Protectia calitatii apelor

- apele uzate menajere si igienico-sanitare se vor colecta prin reseaua de canalizare a municipiului Arad si se vor incadra in valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinsi in NTPA-002 aprobat prin H.G. nr. 188/2002, cu modificarile si completarile ulterioare;
- apele pluviale de pe cladirile din incinte atat din zona rezidentiala cat si din zona servicii- comert, sunt considerate conventional curate acestea putand fi evacuate in zone verzi sau direct in canale de desecare existente in zona;
- apele pluviale deversate la nivelul solului vor fi conform NTPA 001 din HG nr. 188/2002, cu modificarile si completarile ulterioare;
- este interzisa orice deversare de ape uzate, efluenti lichizi, reziduuri sau deseuri de orice fel in ape de suprafata, subterane, pe sol sau in subsol.

Protectia calitatii aerului



TARA PLAN s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

430/2025

P.U.Z. si R.L.U.

„REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL
REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE
COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE”
PAȘCA FLORIN LUCIAN

- organizarea activitatii se va face astfel incat impactul asupra mediului si populatiei sa fie cat mai redus (zgomotul, cantitatea de particule in suspensie si sedimentabile sa fie cat mai reduse);

- se va asigura incadrarea indicatorilor de calitate ai aerului la limita incintei in prevederile STAS 12574/1987 „ Aer din zonele protejate”.

Protectia solului si a subsolului

- se vor asigura conditii pentru depozitarea in siguranta a materialelor de constructie, astfel incat sa nu blocheze caile de acces, sa nu poata fi antrenate de vant sau de apele pluviale;

- se vor lua masuri pentru indepartarea de pe teren a deseurilor inerte si nepericuloase rezultate in urma lucrarilor;

- se vor lua masuri de prevenire a poluarii solului, subsolului si apelor cu produse poluante existente pe santier (carburanti, lubrifianti etc.).

Gestionarea deseurilor

- vor fi proiectate spatii de depozitare pe categorii a deseurilor menajere, deseuri vegetale precum si a deseurilor reciclabile in interiorul parcelei, pe platforme/ pardoseli betonate cu acces facil catre drumul de acces;

- deseurile generate vor fi gestionate in conformitate cu legislatia in vigoare: deseurile reciclabile (hartie, plastic, metal, sticla) vor fi colectate si transportate la statia de sortare, deseurile vegetale vor fi transportate la depozitul de deseuri nepericuloase al municipiului Arad;

- se va evita depozitarea necontrolata a deseurilor de orice natura ce vor rezulta pe perioada derularii lucrarilor si dupa realizarea investitiilor;

- deseurile inerte rezultate din lucrarile de constructie se vor colecta pe tipuri, se vor depozita in spatii special amenajate, urmand sa fie transportate de un operator autorizat din punct de vedere al protectiei mediului, in conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 92/2021 privind regimul deseurilor, nefiind scutit de responsabilitate pentru realizarea operatiilor de valorificare ori de eliminare completa;

- se interzice incendiarea oricarui tip de deșeu si/ sau substanta sau obiect;

- ingroparea deseurilor de orice fel este interzisa.

Protectia biodiversitatii

- nu se vor arde miristile, stuful, tufarisurile sau vegetatia ierboasa;

- in conformitate cu H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicata, pentru constructii de locuinta vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de categoria acestora, dar nu mai putin de 2 mp/locuitori. Astfel, pe fiecare parcela in parte, P1 si P2, vor fi asigurate **spatii verzi amenajate in proportie de minim 25%** din suprafata acestora, **cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad.**

- Asigurarea parcarilor necesare functiunii propuse pe amplasament se va face in incinta propusa spre reglementare, pe fiecare parcela in parte, cu acces carosabil din str. Kuncz Aladar, prin intermediul parcelei P2. Pe parcela P1, pentru numarul maxim de 10 unitati locative, se vor amenaja 10 locuri de parcare. Pe parcela P2, pentru numarul maxim de 3 unitati locative, se vor amenaja 3 locuri de parcare.

- se va realiza refacerea ecologica a zonelor afectate de executia lucrarilor;



TARA PLAN s.r.l.
 mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
 cod postal 310010, jud. Arad,
 Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
 e-mail: danielaursachi@gmail.com

430/2025

P.U.Z. si R.L.U.

„REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL
 REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE
 COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE”
 PAȘCA FLORIN LUCIAN

- organizarea activitatii se va face astfel incat impactul asupra peisajului sa fie cat mai redus.

3.8. Solutii propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfunctionalitatilor

Se propun urmatoarele solutii de eliminare sau diminuare a disfunctionalitatilor reperate in zona studiata:

- Rezolvarea asigurarii accesului in incinta si a parcarilor, dimensionate la nevoile functiunilor propuse

Asigurarea parcarilor necesare functiunii propuse pe amplasament se va face in incinta propusa spre reglementare, pe fiecare parcela in parte, cu acces carosabil din str. Kuncz Aladar, prin intermediul parcelei P2. Rezolvarea disfunctionalitatilor privind dotarea tehnico-edilitara (apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale);

Se vor redimensiona racordurile si bransamentele la utilitati necesare functionarii noilor obiective propuse pe amplasament, dupa caz.

- Reglementarea din punct de vedere urbanistic prin stabilirea retragerilor, indicatorilor urbanistici, inaltimilor maxime admise, aspectului arhitectural al zonei etc.

3.9. Obiective de utilitate publica

In cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu sunt propuse noi obiective de utilitate publica.

Nu se propun interventii la dotările de interes public existente.

Toate cheltuielile pentru realizarea investitiei vor fi suportate de catre dezvoltatorul privat al zonei.

3.9.1. Tipuri de proprietate teren

In zona studiata exista urmatoarele categorii de proprietate asupra terenurilor:

- terenuri proprietate publica de interes local aflate in proprietatea municipiului Arad: B-dul Decebal, str. Kuncz Aladar;
- terenuri proprietate privata de interes local: Liceul Tehnologic Aurel Vlaicu, zona verde amenajata – squar;
- terenuri proprietate privata aflate in proprietatea persoanelor fizice sau juridice – parcele private de teren curti-constructii.

3.9.2. Circulatia terenurilor

Pentru realizarea obiectivului propus în cadrul Planului Urbanistic Zonal nu sunt propuse schimburi de teren sau cedari de teren in favoarea administratiei locale.



TARA PLAN s.r.l.
 mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
 cod postal 310010, jud. Arad,
 Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
 e-mail: danielaursachi@gmail.com

430/2025

P.U.Z. si R.L.U.

„REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL
 REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE
 COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE”
 PAȘCA FLORIN LUCIAN

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G..

Funcțiunea propusa se integreaza in zona in primul rand prin pastrarea si dezvoltarea funcțiunii regasite in imediata vecinatate, si anume locuinte individuale, semicolective, locuinte colective si spatii comerciale.

Propunerea de reglementare a celor 2 imobile preia:

- actuala suprafata construita de pe CF nr.317304 Arad (actual teren = 506 mp) unde avem suprafata construita existenta = 322 mp care genereaza POT existent = 63,64%
- aceasta suprafata construita ramine neschimbata si dupa ce parcela cu acces pietonal de pe bdul Decebal va fi constituita in viitoarea parcela P1 cu suprafata noua a terenului de 708 mp. Astfel, suprafata construita de pe viitoarea parcela P1 va genera un POT propus de 46 %. Chiar daca procentual POT pare ca se diminueaza, acest fapt se va regla cu cresterea POT de pe viitoarea parcela P2 suprafata construita existenta NU se modifica dupa reorganizarea propusa, ramine neschimbata.
- actuala suprafata construita permis a fi autorizata direct, chiar si fara elaborarea unei lucrari de urbanism, de pe actual CF nr.361999 Arad, unde raportat la suprafata teren 572 mp si POT permis de 40%, rezulta posibilitatea autorizarii unei constructii cu suprafata construita de 228 mp. Aceasta suprafata de 228 mp NU va fi depasita in noua propunere care va rezulta din reorganizarea incintei, dar se va raporta la o alta suprafata de teren, respectiv cea de 370 mp teren alocat viitoarei parcele P2.
- deci la acest moment pe cele 2 imobile exista si se permite construirea a 322 mp + 228 mp = total 550 mp, raportat la total suprafata teren compusa din CF nr.317304 Arad + CF nr.361999 Arad, adica 506 mp + 572 mp = 1.078 mp
- cei 1.078 mp total suprafata incinta, se vor repartiza 708 mp in viitoarea parcela P1 iar 370 mp se vor repartiza in viitoarea parcela P2.
- pe parcela P1 se va pastra suprafata construita existenta (adica 322 mp) chiar daca aceasta schimbare implica recalcularea POT prin referirea la noua suprafata a parcelei.
- pe parcela P2 se va pastra suprafata construita maxim ce este permis la acest moment pe parcela conform CF nr.361999 Arad (adica 228 mp) chiar daca aceasta schimbare implica recalcularea POT prin referirea la noua suprafata a parcelei.

Propunerea contribuie la dezvoltarea fondului construit, in concordanta cu directia de dezvoltare a zonei.

Categorii principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare.

Interventiile in cadrul zonei studiate vor viza:

- a) Asigurarea accesului carosabil in incinta, din str. Kuncz Aladar;

Interventiile in cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- a) Operatiuni de parcelare;
- b) Sistematizarea verticala a terenului – fara afectarea in vreo forma a amplasamentelor vecine;
- c) Realizarea investitiei:
 - Supraetajare si modificare cladire existenta C1 aferenta parcelei P1 – inclusiv dotarile



TARA PLAN s.r.l.
 mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
 cod postal 310010, jud. Arad,
 Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512
 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
 e-mail: danielaursachi@gmail.com

430/2025

P.U.Z. si R.L.U.

„REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL
 REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE
 COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE”
 PAȘCA FLORIN LUCIAN

- tehnico-edilitare, circulatii auto si pietonale, platforma menajera, zone verzi de incinta;
- Realizare imobil la frontul stradal al str. Kuncz Aladar, aferent parcelei P2, inclusiv dotarile tehnico-edilitare, circulatii auto si pietonale, platforma menajera, zone verzi de incinta.
 - d) Amenajare zone verzi de incinta.

Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z., asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii. In calitate de elaborator al documentatiei, consideram ca propunerea contribuie la incheierea fondului construit din zona periferica aflata in curs de dezvoltare, in concordanta cu strategia de dezvoltare a municipiului Arad.

Realizarea investitiei contribuie la incheierea fondului construit al Mun. Arad intr-o zona din imediata vecinatate a uneia dintre arterele principale de circulatie din oras, in concordanta cu prevederile PUG Arad si al functiunilor dominante existente in zona, respectiv locuire colectiva, institutii publice.

Dupa aprobarea in Consiliul Local al municipiului Arad, prevederile prezentei documentatii de urbanism se vor implementa in conformitate cu planul de actiune aferent PUZ, cu respectarea conditiilor din avizele obtinute conform certificatului de urbanism nr. **2006/05.12.2025** si ale avizului de oportunitate nr. **05/26.01.2026**.

Intocmit,

arh. Andreea TUȚU RUR Dz1,Dz2