

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Direcția Generală Arhitect-Şef

Ca urmare a cererii adresate de către PAȘCA FLORIN - LUCIAN, [REDACTED]
[REDACTED] înregistrată cu nr. 78262 din 31.08.2026, respectiv a completărilor
înregistrate cu nr. 81041 din 08.09.2026 și nr. 81744 din 10.09.2026, în conformitate cu prevederile
Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările
ulterioare și ale art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și
construcțiilor, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 53 din 11.09.2026

pentru Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și
Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
**„REGLEMENTARE ZONĂ ÎN SCOPUL REALIZĂRII ANSAMBLU DE LOCUINȚE
COLECTIVE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”,**
Municipiul Arad, intravilan, Bulevardul Decebal, nr. 32, strada Kuncz Aladar, nr. 7,
pe parcelele identificate prin
C.F.-urile nr. 317304 – Arad, nr. 361999 – Arad
Proprietar/Dezvoltator: PAȘCA FLORIN - LUCIAN.
Proiectant general: TARA PLAN S.R.L.

Proprietar/Dezvoltator PAȘCA FLORIN - LUCIAN.

Proiectant: TARA PLAN S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: TARA PLAN S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR,
arh. TUȚU ANDREEA, pr. nr. 430/2025

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Alee rutieră;
- **la vest:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 313519 – Arad, respectiv C.F. nr. 302034 - Arad;
- **la est:** Bulevardul Decebal, identificat prin C.F. nr. 356212 – Arad, respectiv terenuri proprietati private, identificate prin C.F. nr. 352310 – Arad și C.F. nr. 305399 - Arad;
- **la sud:** Strada Kuncz Aladar, identificată prin C.F. nr. 356302 - Arad.

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

- **Funcțiune dominantă:**
 - Locuințe colective.
- **Utilizări permise:**
 - Locuințe colective cu regim de inaltime maxim S/D+P+3E, pana la un numar maxim de 10 unitati locative (subzona Lc1 – parcela P1);
 - Locuințe colective cu regim de inaltime maxim S/D+P+2E, pana la un numar maxim de 3 unitati locative (subzona Lc2 – parcela P2);
 - Amenajări aferente locuințelor: căi de acces pietonale private, parcaje, spații plantate in proportie de min. 25% din suprafata terenului, locuri de joacă pentru copii, mobilier urban, bănci, pergole, foișoare, împrejmuiri (subzonele Lc1 si Lc2);

- Amenajari si echipamente tehnico-edilitare de productie a energiei electrice: panouri solare, sisteme de incalzire geotermală, pompe de caldura de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor servi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate (subzonele Lc1 si Lc2);
 - Platforme de depozitare selectiva a gunoiiului menajer, conform legislatiei în vigoare din domeniu (subzonele Lc1 si Lc2).
- **Utilizări permise cu condiții:**
 - Se admit functiuni de servicii profesionale sau manufacturiere, amplasate la parterul imobilelor de locuinte colective (subzonele Lc1 si Lc2) care indeplinesc urmatoarele conditii:
 - ca acestea sa 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). (subzonele Lc1 si Lc2).

Zonificare funcțională:

Lc – Zonă locuințe colective cu urmatoarele subzone funcționale:

- **Lc1** – Zonă locuințe colective cu maxim 10 apartamente (parcela P1);
- **Lc2** – Zonă locuințe colective cu maxim 3 apartamente (parcela P2).

Indicatori urbanistici maximi propuși:

Pentru Subzona Lc1:

- P.O.T. maxim: 46,00%;
- C.U.T. maxim: 2,25.

Pentru Subzona Lc2:

- P.O.T. maxim: 48,00%;
- C.U.T. maxim: 1,45.

Regimul de înălțime maxim propus:

Regimul de înălțime maxim propus pentru subzona Lc1 este **S/D+P+3E**, cu înălțimea maximă de 19,00 m, respectiv pentru subzona Lc2 este **S/D+P+2E**, cu înălțimea maximă de 12,00 m, respectiv cota absolută maximă de 129,20 metri (110,20 metri cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 19,00 metri înălțimea maximă a edificabilelor). Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. **9873/22.04.2026**.

Retrageri ale maximului edificabil față de limitele de proprietate:

• Pentru subzona Lc1 (Parcela P1):

- Față de frontul stradal – B-dul Decebal: Corpul de cladire C1 isi va pastra aliniamentul existent la frontul stradal al B-dului Decebal;
- Față de limita sudica si nordica de proprietate: Corpul de clădire C1 isi va pastra alipirea la latura nordica si sudica a incintei propuse spre reglementare;
- Față de limita vestica de proprietate: min. 6 m fata de limita de proprietate vestica, in punctul de inflexiune nr. 5.

• Pentru subzona Lc2 (Parcela P2):

- Față de frontul stradal – str. Kuncz Aladar : Corpul de cladire propus se va amplasa la aliniamentul frontului stradal al str. Kuncz Aladar;
- Față 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;
- Față de limita nordica de proprietate: min. 11,75 m fata de limita nordica de proprietate.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafata de teren alocata spatiilor verzi va respecta Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 /2022 privind asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Municipiului Arad.

Pe fiecare parcela cu functiunea de locuinte colective, 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, in cadrul subzonei Lc1 (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.

În cadrul subzonei Lc2 (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.

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.

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.

Pentru functiuni de servicii profesionale sau manufacturiere, amplasate la parterul imobilelor de locuinte colective se vor asigura locuri de parcare conform HG nr. 525/1996, Anexa nr. 5.

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

Circulații și accese:

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

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

Accesul pietonal pe Parcela P1 (C.F. nr. 317304 - Arad) se va realiza de pe latura estică de proprietate, din B-dul. Decebal.

Accesul auto/pietonal pe Parcela P2 (C.F. nr. 361999 - Arad) se va realiza de pe latura sudică de proprietate, din str. Kuncz Aladar.

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 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

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.

Parcelele existente se vor reconfigura astfel încât să rezulte următoarele parcele, conform planșa 02A_Reglementari urbanistice - Zonificare:

- Parcela P1, în suprafața de 708 mp;
- Parcela P2, în suprafața de 370 mp.

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

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

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

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

Dezvoltatorul are obligația efectuării recepției la terminarea lucrărilor de construire pentru lucrările prevăzute în autorizația de construire, numai împreună cu recepția la terminarea lucrărilor branșamentelor la infrastructura tehnico-edilitară autorizată în condițiile legii, conform art. 22 lit. f) din Legea nr. 10/1995, republicată, cu modificările și completările ulterioare și conform art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor.

Dezvoltatorul zonei de locuințe colective predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la branșamentul imobilului din zona de locuințe colective, în vederea preluării în administrare și exploatare a acestor rețele de către furnizorul care asigură aceste servicii în unitatea administrativ-teritorială.

Pe cheltuiala dezvoltatorului se vor 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 de locuințe colective, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **03.09.2026** se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z., fiind valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Avizul arhitectului-șef este un aviz tehnic care nu se supune deliberării consiliului județean/consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, după caz (conf. Legii nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Articolul 37 (1[^]3), actualizată și conform art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor) și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare și conform și art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (D.T.A.C.) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 2006 din 05.12.2025, emis de Primarul Municipiului Arad.

Arhitect Șef,
Arh. Emilian-Sorin Ciurariu

Director Executiv,
arh. Ioana Gligor

Consilier,
Căpriceană Gabriel

PMA-A5-14