

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism

Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și

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

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, Bulevardul Decebal, nr. 32, respectiv strada Kuncz Aladar, nr. 7, și este identificată prin C.F.-urile nr. 317304 – Arad, respectiv C.F. nr. 361999 – Arad.

Situația juridică a terenului

Parcelele propuse pentru refuncționalizare sunt identificate prin C.F.-urile nr. 317304 – Arad, respectiv C.F. nr. 361999 – Arad, și constituie proprietatea privată a PAȘCA FLORIN – LUCIAN, măsurând o suprafață totală de 1.078 mp.

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent – „REGLEMENTARE ZONĂ ÎN SCOPUL REALIZĂRII ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE”, Mun. Arad, intravilan, Bulevardul Decebal, nr. 32, respectiv strada Kuncz Aladar, nr. 7, pe parcelele identificate prin C.F.-urile nr. 317304 – Arad, respectiv C.F. nr. 361999 – Arad, se propune reglementarea unei zone de locuințe colective, măsurând o suprafață totală de 1.078 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord:** Alea 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.

• **Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:**

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

• **Funcțiune dominantă:**

- Locuire colectivă.

- **Utilizări permise:**

- Locuințe colective cu regim de înălțime maxim S/D+P+3E, până la un număr maxim de 10 unități locative (subzona Lc1 – parcela P1);
- Locuințe colective cu regim de înălțime maxim S/D+P+2E, până la un număr maxim de 3 unități locative (subzona Lc2 – parcela P2);
- 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 (subzonele Lc1 și Lc2);
- 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 (subzonele Lc1 și Lc2);
- Platforme de depozitare selectivă a gunoierului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu (subzonele Lc1 și Lc2).

- **Utilizări permise cu condiții:**

- Se admit funcțiuni de servicii profesionale sau manufacturiere, amplasate la parterul imobilelor de locuințe colective (subzonele Lc1 și Lc2) 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). (subzonele Lc1 și Lc2).

Zonificare funcțională:

Lc – Zonă locuințe colective cu următoarele 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 vistica de proprietate: min. 6 m fata de limita de proprietate vistica, 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 vistica 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 (CF 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 bransamente la rețelele edilitare existente în zonă.

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

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

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

Proprietarul/dezvoltatorul zonei de locuințe colective predă autorității administrației publice locale, cu titlu gratuit, rețelele comune și terenul aferent până la bransamentul 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 va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone 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.

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatului de Urbanism nr. 2006 din 05.12.2025, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare

a documentațiilor de urbanism și conform art. 582 din Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	Rețele Electrice România S.A.	30000645/30.03.2026	05.12.2027
2.	Compania de Apă Arad S.A.	4617/17.03.2026	-
3.	Delgaz Grid S.A.	215318638/04.03.2026	-
4.	Agenția Națională pentru Mediu și Aree Protejate	6798/08.04.2026	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	332221/04.03.2026	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	332220/04.03.2026	-
7.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Biroul Rutier	291119/17.01.2026	17.01.2026
8.	O.C.P.I. Arad	370/2026	-
9.	Direcția Județeană pentru Cultură Arad	61/U/18.02.2026	-
10.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	9873/22.04.2026	22.04.2027
11.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	20887/Z1/19.03.2026	-
12.	Comisia de Sistematizare a Circulației	20889/Z1/17.03.2026	-
13.	Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad	126/16.03.2026	-
14.	Orange România S.A.	AFO049940/42685/40121/18.03.2026	18.03.2027
15.	S.C. CET HIDROCARBURI S.A.	656/27.02.2026	27.02.2027
16.	Consiliul Județean Arad – Direcția Arhitect Șef	21/19.08.2026	05.12.2027
17.	Compania de Transport Public Arad	321/03.03.2026	05.12.2027

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de **03.09.2026**, s-a emis Avizul Tehnic nr. 53 / 11.09.2026 favorabil.

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

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnatura	Data
Verificat	Director Executiv	arh. Ioana Gligor		
Elaborat	Consilier	Gabriel Căpriceană		

VIZA JURIDICA
Ioana Faur