

MEMORIU DE PREZENTARE

1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNI PROPUSE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

Denumire proiect:	P.U.Z. și R.L.U. – “CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE și SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII, cu AMENAJARILE AFERENTE”
Amplasament:	Mun. Arad, Bulevardul Decebal, nr. 32, CF nr. 317304 Arad
Beneficiar:	PAȘCA FLORIN - LUCIAN
Faza:	Studiu de Oportunitate
Proiectant general:	TARA PLAN s.r.l.
Proiect nr.:	394/2025
Data elaborării:	august 2025

1.2. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z.

Zona studiată este situată în zona centrală a municipiului Arad, în ansamblul urban al municipiului, într-o subzonă predominant rezidențială conform PUZ Monumente Protejate Arad, pe Bulevardul Decebal, nr. 32.

Amplasamentul care face obiectul prezentei documentații de urbanism se identifică prin CF nr. 317304 Arad, proprietar PAȘCA FLORIN – LUCIAN, are o suprafață de 506 mp și categoria de folosință curți-construcții.

Pe amplasament se află o construcție cu destinație de locuință, având un regim de înălțime D+P+2E, cu o suprafață construită de 322 mp și suprafața construită desfășurată de 1.262 mp.

Conform PUZ Monumente Protejate Arad, aprobat prin HCLM 201/2014, imobilul este situat în ZIR nr. 2, SIR nr. 24, subunitate funcțională Lm III 29 – locuință individuală/condominiu, cu regim de înălțime D+P+2E, imobil construcție categoria III, cu valoare ambientală, ce poate fi modificată pentru ameliorare până la un regim maxim de înălțime P+2E.

Indicatorii urbanistici **existenți** sunt următorii:

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

C.U.T. existent: 2,50



TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J2/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

394/2025

S.O.

„REGLEMENTAREA FUNCTIUNII DE
LOCUIRE COLECTIVA PRIN
SUPRAETAJARE SI MODIFICARE LA
CLADIRE EXISTENTA”

TARA PLAN s.r.l.

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;
- Sud – terenuri proprietate privata - CF nr. 361999 Arad si CF nr. 352310 Arad;
- Est – b-dul Decebal;

Zona studiata este cea conform arealului indicat in piesele desenate, reprezinta cvartalul din care face parte imobilul studiat, in suprafata de 20.350 mp si cuprinde inspre:

- Nord** – str. Gheorghe Lazar;
- Vest** – str. Kuncz Aladar;
- Sud** – str. Kuncz Aladar;
- Est** – zonele functionale situate vis-a-vis de Bdul Decebal;

Interventiile urbanistice din zona reglementata vor viza accesurile pe proprietate, solutia privind parcarile aferente noii functiuni.

1.3. Folosinta actuală a amplasamentului analizat

Amplasamentul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de 1 imobil teren curti-constructii aflat in intravilan. Parcela avand CF nr.317304 Arad este imprejmuita pe toate laturile.

Amplasamentul este situat in intravilanului Municipiului Arad, fiind delimitat la est de B-dul Decebal, la nord de drum de acces iar la vest si sud de proprietati private, curti-constructii.

Forma terenului este neregulata. Terenul are un front stradal la B-dul Decebal de 26,34 ml, fiind ocupat in integralitate de corpul de cladire C1.

Corpul de cladire C1 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”.

Curtea imobilului este accesibila exclusiv pietonal, prin interiorul cladirii.

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

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.



TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J2/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

394/2025

S.O.

„REGLEMENTAREA FUNCȚIUNII DE
LOCUIRE COLECTIVĂ PRIN
SUPRAETAJARE ȘI MODIFICARE LA
CLADIRE EXISTENTĂ”

TARA PLAN s.r.l.

1.4. Prevederile PUG-ului în vigoare pentru amplasamentul analizat

Conform **certificatului de urbanism nr. 1270/11.08.2025** emis de primăria Mun. Arad, conform PUZCP Arad, aprobat cu HCLM Arad nr. 201/2014, amplasamentul este încadrat în ZIR nr. 2, SIR nr. 24, LmIII29 – Locuința individuală/condominiu, cu regim de înălțime D+P+2E, imobil construcție categoria III cu valoare ambientală ce poate fi modificată pentru ameliorare până la un regim maxim de înălțime P+2E.

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 sindicate, 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



TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J2/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

394/2025

S.O.

„REGLEMENTAREA FUNCȚIUNII DE
LOCUIRE COLECTIVĂ PRIN
SUPRAETAJARE ȘI MODIFICARE LA
CLADIRE EXISTENTĂ”

TARA PLAN s.r.l.

- *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*
- *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:

- *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,



TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J2/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

394/2025

S.O.

„REGLEMENTAREA FUNCȚIUNII DE
LOCUIRE COLECTIVĂ PRIN
SUPRAETAJARE ȘI MODIFICARE LA
CLADIRE EXISTENTĂ”

TARA PLAN s.r.l.

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. 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:



TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J2/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

394/2025

S.O.

„REGLEMENTAREA FUNCȚIUNII DE
LOCUIRE COLECTIVĂ PRIN
SUPRAETAJARE ȘI MODIFICARE LA
CLADIRE EXISTENTĂ”

TARA PLAN s.r.l.

- *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):

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



TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J2/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

394/2025

S.O.

„REGLEMENTAREA FUNCTIUNII DE
LOCUIRE COLECTIVA PRIN
SUPRAETAJARE SI MODIFICARE LA
CLADIRE EXISTENTA”

TARA PLAN s.r.l.

= 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 „REGLEMENTAREA FUNCTIUNII DE LOCUIRE COLECTIVA PRIN SUPRAETAJARE SI MODIFICARE LA CLADIRE EXISTENTA” 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.

Amplasamentul nu este situat în zona inundabilă și nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate. Amplasamentul este situat la o distanță de aproximativ 250 m de râul Mureș, aflat la est de amplasament.

1.5. Prezentarea intenției investitorului – operațiuni propuse

PASCA FLORIN LUCIAN, în calitate de inițiator și beneficiar, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea stabilirii de noi indicatori urbanistici pentru incintă, posibilitatea reconfigurării clădirii existente pe amplasament prin remodelare și supraetajare, cu păstrarea POT-ului existent și schimbarea destinației incintei propusă spre reglementare din locuire individuală/de tip condominiu) în locuire colectivă cu maxim 10 apartamente.

Obiectivul principal al documentației de urbanism PUZ este stabilirea unei noi funcțiuni și reglementarea condițiilor de construibilitate ale amplasamentului în concordanță cu intenția inițiatorului armonizată cu gestionarea fondului construit din perspectiva administrației locale, după cum urmează:

- stabilirea regimului de construire, a funcțiilor admise și interzise, a înălțimii maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT și CUT, a regimului de înălțime, a retragerii clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- reglementarea accesului în incintă, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- reglementarea asigurării infrastructurii tehnico - edilitare în vederea asigurării utilitatilor necesare pentru buna funcționare a obiectivelor propuse pe amplasament;
- stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi.



TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J2/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

394/2025

S.O.

„REGLEMENTAREA FUNCTIUNII DE
LOCUIRE COLECTIVA PRIN
SUPRAETAJARE SI MODIFICARE LA
CLADIRE EXISTENTA”

TARA PLAN s.r.l.

Nu sunt propuse interventii urbanistice in zona studiata. Accesul pietonal se pastreaza cel existent. Proprietatea nu dispune de asigurarea unui acces auto in incinta. Asigurarea parcarilor necesare functiunii propuse pe amplasament se va face pe amplasamentul vecin la sud de proprietate, CF nr. 361999 Arad, cu acces carosabil asigurat din str. Kuncz Aladar, pe o proprietate privata detinuta de asemenea de initiatorul prezentei lucrari de urbanism, Pasca Florin Lucian. In vederea autorizarii lucrurilor de executie, se va asigura drept de folosinta (contract de servitute, inchiriere, comodat, etc.) pentru locurile de parcare propuse pe terenul alaturat.

Asigurarea locurilor de parcare se va face în baza unui act juridic valabil (servitute, contract de închiriere, concesiune, comodat sau alt tip de convenție legală), încheiat între beneficiar și proprietarul parcelei destinate parcării. Actul respectiv va trebui prezentat autorităților competente odată cu documentația de autorizare a construcției, pentru a garanta respectarea normativelor privind numărul minim de locuri de parcare. O parte dintre locurile de parcare necesare investiției (maxim 2 locuri) pot fi amenajate pe domeniul public, pe raza municipiului Arad, în zona Bulevardului Decebal. Aceste locuri vor fi utilizate pe baza unui contract de închiriere, conform procedurilor și tarifelor stabilite de autoritățile locale. În scopul obținerii și menținerii valabilității acestui mod de utilizare, se va încheia un contract de închiriere încheiat cu administratorul domeniului public (de exemplu, SC RECONS SA Arad), în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local și cu regulamentul serviciului public de administrare a parcărilor. Contractul va preciza locurile vizate, durata, condițiile de utilizare și sancțiunile aplicabile neîndeplinirii obligațiilor contractuale

Racordul la rețelele tehnico-edilitare se va redimensiona pentru asigurarea capacității optime aferente obiectivelor propuse pe amplasament, în concordanță cu soluțiile tehnice ale furnizorilor de utilități. Aceste intervenții vor viza exclusiv domeniul public al Municipiului Arad și proprietatea privată a initiatorului privat, proprietarul zonei propusă spre reglementare.

Zona studiată are suprafața de **20.350 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă exclusiv la redimensionarea unor bransamente/ racorduri, dacă este cazul și la asigurarea/amenajarea parcarilor pentru investiția propusă pe amplasament.

Zona propusă spre reglementare are suprafața totală de **506 mp**, fiind reprezentată de imobilul având CF nr. 317304 Arad. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la stabilirea de noi indicatori urbanistici în incinta nou creată, a regimului de înălțime maxim permis, schimbarea funcțiunii existente în incinta, posibilități de reconfigurare a clădirii existente.

În incinta propusă spre reglementare se propun următoarele reglementări urbanistice:

Funcțiuni propuse: Zona locuințe colective cu maxim 10 apartamente, cu următoarele utilizări:

- Construcție pentru locuințe colective cu maxim 10 apartamente.
- Zone verzi amenajate
- Platforma menajera/edilitara
- Circulații pietonale

Regim de înălțime propus:

Max. S/D+P+3E,

Hmax streasina: 17,0 m,



TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J2/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

394/2025

S.O.

„REGLEMENTAREA FUNCTIUNII DE
LOCUIRE COLECTIVA PRIN
SUPRAETAJARE SI MODIFICARE LA
CLADIRE EXISTENTA”

TARA PLAN s.r.l.

Hmax coama: 19,0 m;

Numarul total maxim de apartamente care se propun in incinta reglementata este de 10. La nivelul demisolului/subsolului se vor realiza spatiile de depozitare si dependintele aferente apartamentelor.

POT max. propus: se pastreaza POT existent – max.63,64% (Suprafata construita maxim 322 mp).

CUT max. propus: 3,00 (Suprafata construita desfasurata maxim 1.518 mp, din care 322 mp repartizati la demisol/subsol).

Este interzisa demolarea totala a corpului de cladire C1, 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.

In intreaga incinta se propune un numar de maxim 10 unitati individuale – apartamente si boxe/spatii de depozitare/spalatorii aferente apartamentelor, la demisolul/subsolul cladirii.

Se permite realizarea de extinderi ale constructiei existente cu urmatoarele conditii:

- incadrarea in limitele construibile propuse, conform plansa 02A_Conceptul propus;
- respectarea regimului de inaltime maxim admis in cadrul zonei construibile propuse;
- incadrarea in indicatorii urbanistici POT si CUT propusi prin prezenta documentatie.

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

Deoarece nu se poate asigura accesul carosabil pe amplasament, din cauza configurarii si pozitionarii cladirii existente pe amplasament, asigurarea parcarilor necesare functiunii propuse pe amplasament se va face partial pe amplasamentul vecin la sud de proprietate, CF nr. 361999 Arad, cu acces carosabil asigurat din str. Kuncz Aladar. Asigurarea locurilor de parcare se va face în baza unui act juridic valabil (contract de închiriere, concesiune, comodat sau alt tip de convenție legală), încheiat între beneficiar și proprietarul parcelei destinate parcurii. Actul respectiv va trebui prezentat autorităților competente odată cu documentația de autorizare a construcției, pentru a garanta respectarea normativelor privind numărul minim de locuri de parcare. O parte dintre locurile de parcare necesare investiției vor fi amenajate pe domeniul public, pe raza municipiului Arad, în zona Bulevardului Decebal. Aceste locuri vor fi utilizate pe bază de închiriere, conform procedurilor și tarifelor stabilite de autoritățile locale. În scopul obținerii și menținerii valabilității acestui mod de utilizare, se va încheia un contract de închiriere încheiat cu administratorul domeniului public (de exemplu, SC RECONS SA Arad), în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local și cu regulamentul serviciului public de administrare a parcarilor. Contractul va preciza locurile vizate, durata, condițiile de utilizare și sancțiunile aplicabile neîndeplinirii obligațiilor contractuale.

Astfel, pentru un numar maxim de 10 apartamente se vor asigura 10 locuri de parcare.

Dacă la autorizare se vor propune mai puține unități individuale față de maximumul admis de 10, atunci numărul de locuri de parcare se va redimensiona, după regula de a fi asigurat 1 loc parcare pentru fiecare apartament.



TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J2/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

394/2025

S.O.

„REGLEMENTAREA FUNCTIUNII DE
LOCUIRE COLECTIVA PRIN
SUPRAETAJARE SI MODIFICARE LA
CLADIRE EXISTENTA”

TARA PLAN s.r.l.

Vor fi asigurate **spatii verzi amenajate in proportie de minim 25%** din suprafata incintei reglementate, **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, se vor amenaja spatii verzi in suprafata de min. 127 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 4 arbori (3 buc pt. zona verde + 1 buc pt. parcaje auto), conf. Art. 20 din HCLM Arad nr. 572/26.10.2022.

Considerand functiunile din vecinatate, orientarea terenului, distantele fata de vecinatati, posibilitatea de asigurare in conditii facile a utilitatilor necesare, intentia investitorului se incadreaza intr-un mod armonios in contextul zonei.

1.6. Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventuale servituti propuse

Categoriile functionale ale dezvoltarii. Functiunea solicitata de investitor si propusa prin studiul de oportunitate se prezinta dupa cum urmeaza:

Funcțiunea principală:

1. Zona locuinte colective

Cu urmatoarele utilizari:

- Cladire max. S/D+P+3E cu destinatie locuire colectiva;
- Alei pietonale;
- Spatiu verde amenajat;
- Platforma menajera;
- Circulatii pietonale in incinta.

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 506 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Zona locuinte individuale/condominiu - existent	506	100%	0	0,00%
Zona locuinte colective- propus, din care:	0	0,00%	506	100%
- Cladire cu destinatia locuire colectiva, max. S/D+P+3E	0,00	0,00%	322	63,64%
- Zone verzi de incinta (min. 25%)	0,00	0,00%	127	25,00%
- Alei pietonale si amenajari tehnico-edilitare de incinta (platforma menajera)	0,00	0,00%	57	11,36%
TOTAL GENERAL	506	100%	506	100%



TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J2/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

394/2025

S.O.

„REGLEMENTAREA FUNCTIUNII DE
LOCUIRE COLECTIVA PRIN
SUPRAETAJARE SI MODIFICARE LA
CLADIRE EXISTENTA”

TARA PLAN s.r.l.

Servituti. Pe parcela cu CF nr. 361999 Arad se va institui servitute de trecere in favoarea amplasamentului ce face obiectul prezentei documentatii – CF nr. 317304 Arad, in vederea asigurarii locurilor de parcare necesare investitiei si a accesului carosabil la acestea.

1.7. Dotarile de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilitatilor

Dotari de interes public. Nu e cazul.

Circulatie si asigurarea acceselor.

Deoarece nu se poate asigura accesul carosabil pe amplasament, datorita configurarii si pozitionarii cladirii existente pe amplasament, asigurarea parcarilor necesare functiunii propuse pe amplasament se va face pe amplasamentul vecin la sud de proprietate, CF nr. 361999 Arad, cu acces carosabil asigurat din str. Kuncz Aladar.

Accesul pietonal in cladire se realizeaza din trotuarul aferent Bdului Decabal, direct in cladirea existenta la frontul stradal, prin intermediul unei usi pietonale.

Parcaje.

Pentru maximum de 10 unitati, **se vor asigura 10 locuri de parcare**, amplasate astfel:

- **min. 8 locuri de parcare** vor fi amenajate pe amplasamentul vecin la sud de proprietate, CF nr. 361999 Arad, cu acces carosabil asigurat din str. Kuncz Aladar. Asigurarea locurilor de parcare se va face în baza unui act juridic valabil (contract de închiriere, concesiune, comodat sau alt tip de convenție legală), încheiat între beneficiar și proprietarul parcelei destinate parcării. Actul respectiv va trebui prezentat autorităților competente odată cu documentația de autorizare a construcției, pentru a garanta respectarea normativelor privind numărul minim de locuri de parcare.

- **max. 2 locuri de parcare** vor fi asigurate pe domeniul public, pe raza municipiului Arad, în zona Bulevardului Decebal. Aceste locuri vor fi utilizate pe bază de închiriere, conform procedurilor și tarifelor stabilite de autoritățile locale.

In cazul in care se vor realiza mai putine unitati locative, numarul parcarilor va putea fi diminuat, respectand principiul de calcul mentionat mai sus.

Procent minim de spatii verzi pentru incinta reglementata.

Vor fi asigurate **spatii verzi amenajate in proportie de minim 25%** din suprafata incintei reglementate, **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, se vor amenaja spatii verzi in suprafata de min. 127 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 4 arbori (3 buc pt. zona verde + 1 buc pt. parcaje auto), conf. Art. 20 din HCLM Arad nr. 572/26.10.2022.

Echiparea tehnico-edilitara.

Situatia existenta:



TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J2/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

394/2025

S.O.

„REGLEMENTAREA FUNCTIUNII DE
LOCUIRE COLECTIVA PRIN
SUPRAETAJARE SI MODIFICARE LA
CLADIRE EXISTENTA”

TARA PLAN s.r.l.

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.

Noua dezvoltare propusa implica insa o posibila repositionare si redimensionare a tuturor bransamentelor la utilitati.

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

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, in fata amplasamentului. Actualmente terenul este bransat la reseaua de apa potabila a orasului.

2. Canalizarea menajera - Amplasamentul studiat este deja racordat la reseaua stradala de canalizare menajera, dar noua functiune si organizare a terenului impun realizarea de noi bransamente la reseaua aflata in fata proprietatii.

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 – Chiar daca actualmente exista bransament la reseaua de energie electrica, noua functiune si organizare a incintei studiate impun ca si aceste bransamente sa fie repositionate si reinnoite.

5. Alimentarea cu gaze naturale – Chiar daca actualmente exista bransament la reseaua de gaze naturale, noua functiune si organizare a incintei studiate impun ca si aceste bransamente sa fie repositionate si reinnoite.

6. Gospodarie comunală – se va prevedea o 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.

1.8. Capacitatile de transport admise

In faza de executie a investitiei vor fi transportate volume de material din demolari si reconfigurari ale constructiei existente. In timpul exploatarei investitiei, nu exista un volum semnificativ de produse ce vor circula in incinta, decat cel de tip casnic.

Accesul vehiculelor cu tonaj mare va respecta legislatia pentru drumurile publice (O.G. 43/1997 republicata, cu completarile si modificarile ulterioare) si Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 303/2016.

2. INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

2.1. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime si maxime)

POT min = 63,64 % (existent)	POT max. 63,64 % (propus)
-------------------------------------	----------------------------------



TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J2/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

394/2025

S.O.

„REGLEMENTAREA FUNCTIUNII DE
LOCUIRE COLECTIVA PRIN
SUPRAETAJARE SI MODIFICARE LA
CLADIRE EXISTENTA”

TARA PLAN s.r.l.

CUT min = 2,50 (existent)	CUT max = 3,00 (propus)
Regim de inaltime: D+P+2E (existent)	Regim de inaltime: S/D+P+3E (propus)
H streasina = 14,10 m (existent) H coama = 15,60 m (existent)	Hmax. streasina = 17,00 m (propus) Hmax. Coama = 19,00 m (propus)
Spatii verzi de incinta=min.25%	Spatii verzi de incinta = min. 25% (min. 127 mp)

2.2. Reglementări de principiu propuse

Reconfigurarea spatiala a cladirii existente se va realiza in concordanta cu zona de constructibilitate reprezentata pe plansa 02 A – Conceptul propus.

Regimul de aliniere fata de frontul stradal – Bdul St. A Doinas : 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.

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

Constructiile anexe (copertine, umbrare, filigorii, platforma menajera) se pot amplasa in afara zonei de constructibilitate.

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

Nu se propun noi imprejmuiri, terenul avand frontul stradal ocupat de constructii, iar pe restul limitelor de proprietate terenul este imprejmuat.

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

3. MODUL de INTEGRARE a INVESTITIEI in ZONA

Funcțiunea propusa se integreaza in zona in primul rand prin pastrarea si dezvoltarea functiunii regasite in imediata vecinatate, si anume locuinte individuale, semicolective, locuinte colective si spatii comerciale. Prin aceasta abordare se urmareste diversificarea functiunilor complementare locuirii astfel incat locuitorii din zona sa beneficieze in imediata vecinatate si de alte activitati, cu respectarea compatibilitatii functiunilor si armonizarea regimului de inaltime conform RGU actualizat, aprobat prin HG 525/1996.

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

4. CONSECINȚE ECONOMICE și SOCIALE la NIVELUL U.T.R. și a LOCALITĂȚII

Prin realizarea investitiei propuse se creaza premisele pentru livrarea de noi apartamente, pe o piata care are aceasta nevoie si care fructifica pozitionarea in zona centrala, care asigura toate functiunile unei vieti urbane moderne, pe o raza de pâna la 500 m pe toate palierale. Oferta de apartamente noi, cu caracteristici de cladiri eficiente energetic fiind foarte scazuta, din cauza cladirilor vechi care exista in zona, va raspunde unei cereri crescute pentru



TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J2/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

394/2025

S.O.

„REGLEMENTAREA FUNCTIUNII DE
LOCUIRE COLECTIVA PRIN
SUPRAETAJARE SI MODIFICARE LA
CLADIRE EXISTENTA”

TARA PLAN s.r.l.

acest tip de locuinte. Se va densifica si inchega o zona neutilizata din zona centrala a municipiului, in concordanta cu directia de dezvoltare a zonei. In urma cresterii suprafatei construite desfasurate pe acest amplasament, la veniturile locale se vor incasa sume suplimentare ca si impozit pe constructii.

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.

5. CATEGORIILE de COSTURI ce vor fi SUPTATE de INVESTITORII PRIVATI

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. Acesta va asigura finantarea cheltuielilor pentru elaborarea documentatiilor tehnico-economice, pentru amenajarea acceselor, pentru extinderea si dotarea corespunzatoare cu utilitati a incintei si va asigura totodata cheltuieli de exploatare, dupa caz.

6. CATEGORIILE de COSTURI ce vor CĂDEA în SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Nu vor exista costuri pe care sa le suporte administratia publica locala.

Pentru dezvoltarea acestui proiect de investitii, dezvoltatorul privat suporta si preia toate costurile pentru amenajarea acceselor, extinderea si dotarea corespunzatoare cu utilitati a incintei, precum si pentru orice alte amenajari impuse pentru corecta functionare a incintei.

7. PROPUNERI PRIVIND METODE de INFORMARE și CONSULTARE a PUBLICULUI

Informarea si consultarea publicului cu privire la elaborarea P.U.Z. se va realiza in concordanta cu Ordinul 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 privind implicarea publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism si amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011.

Documentatia se va introduce in circuitul de avizare dupa ce s-a asigurat un consens din partea tuturor partilor implicate si afectate asupra propunerilor.

8. PROPUNEREA PRIVIND ETAPIZAREA INVESTIȚIEI

Interventiile in cadrul zonei studiate vor viza:

- a) Asigurarea locurilor de parcare aferente investitiei pe parcela cu CF nr. 361999 Arad (aflat la sud de amplasament) si pe domeniul public;

Interventiile in cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- a) Sistemizarea verticala a terenului – fara afectarea in vreo forma a amplasamentelor vecine;
- b) Realizarea investitiei: REGLEMENTAREA FUNCTIUNII DE LOCUIRE COLECTIVA PRIN


TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J2/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

394/2025

S.O.

„REGLEMENTAREA FUNCȚIUNII DE
LOCUIRE COLECTIVĂ PRIN
SUPRAETAJARE ȘI MODIFICARE LA
CLADIRE EXISTENTĂ”

TARA PLAN s.r.l.

SUPRAETAJARE ȘI MODIFICARE LA CLADIRE EXISTENTĂ – inclusiv dotările tehnico-
edilitare, alei pietonale, platforma gospodărească;

c) Amenajare zone verzi de incintă.

Operațiunile pentru implementarea investiției, prezentate în ordinea etapelor necesar
de urmat în cazul aprobării documentației de urbanism, constau în:

Etapă	Denumire lucrare	Investitor/Finantator
Etapa I	Aprobarea în Consiliul Local al Mun. Arad a prezentei documentații PUZ și RLU “REGLEMENTAREA FUNCȚIUNII DE LOCUIRE COLECTIVĂ PRIN SUPRAETAJARE ȘI MODIFICARE LA CLADIREA EXISTENTĂ”	-
Etapa II	Obținere Certificat de Urbanism pentru autorizarea categoriilor de lucrări: “REGLEMENTAREA FUNCȚIUNII DE LOCUIRE COLECTIVĂ PRIN SUPRAETAJARE ȘI MODIFICARE LA CLADIREA EXISTENTĂ” – accesuri, utilități, platforme, parcaje, spații verzi de incintă, conform prevederi PUZ	PAȘCA FLORIN LUCIAN sau proprietarul parcelei (după caz)
Etapa III	Obținere Autorizație de Construire pentru autorizarea categoriilor de lucrări: locuri de parcare pe amplasamentul cu CF nr. 361999 Arad, conform prevederi PUZ	PAȘCA FLORIN LUCIAN sau proprietarul parcelei (după caz)
Etapa IV	Obținere Autorizație de Construire pentru autorizarea categoriilor de lucrări: “REGLEMENTAREA FUNCȚIUNII DE LOCUIRE COLECTIVĂ PRIN SUPRAETAJARE ȘI MODIFICARE LA CLADIREA EXISTENTĂ” accesuri, utilități, platforme, parcaje, spații verzi de incintă, conform prevederi PUZ	PAȘCA FLORIN LUCIAN sau proprietarul parcelei (după caz)
Etapa V	Începere lucrări conform Autorizațiilor de Construire prevăzute la etapa III și IV.	PAȘCA FLORIN LUCIAN sau proprietarul parcelei (după caz)
Etapa VI	Efectuarea Recepției la Terminarea Lucrărilor pentru categoriile de lucrări: locuri de parcare pe amplasamentul cu CF nr. 361999 Arad, conform prevederi PUZ	PAȘCA FLORIN LUCIAN sau proprietarul parcelei (după caz)
Etapa VII	Efectuarea Recepției la Terminarea Lucrărilor pentru categoriile de lucrări: “REGLEMENTAREA FUNCȚIUNII DE LOCUIRE COLECTIVĂ PRIN SUPRAETAJARE ȘI MODIFICARE LA CLADIREA EXISTENTĂ” – accesuri, utilități, platforme, parcaje, spații verzi de incintă,	PAȘCA FLORIN LUCIAN sau proprietarul parcelei (după caz)



TARA PLAN s.r.l.

mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,
cod postal 310010, jud. Arad,
Nr. Reg. Com. J2/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

394/2025

S.O.

„REGLEMENTAREA FUNCȚIUNII DE
LOCUIRE COLECTIVĂ PRIN
SUPRAETAJARE ȘI MODIFICARE LA
CLADIRE EXISTENTĂ”

TARA PLAN s.r.l.

Etapa VIII	Declararea în vederea impunerii la organele fiscale locale – nu mai târziu de 15 zile de la dat expirării A.C. – și intabularea în Cartea Funciara, după caz, a lucrărilor recepționate la etapa V.	PAȘCA FLORIN LUCIAN sau proprietarul parcelei (după caz)
------------	---	--

9. JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII INVESTIȚIILOR SOLICITATE

Realizarea investiției contribuie la încheierea fondului construit al Mun. Arad într-o zonă din imediată vecinătate a uneia dintre arterele principale de circulație din oraș, în concordanță cu prevederile PUG Arad și al funcțiunilor dominante existente în zonă, respectiv locuire și servicii.

Totodată, bugetul local al municipiului va beneficia de venituri suplimentare datorită activităților economice care se vor desfășura la parterul imobilului, pe lângă taxe și impozite suplimentare pe clădiri.

Atractivitatea și oportunitatea se confirmă și prin bună legătură de care beneficiază amplasamentul cu arterele de circulație, spațiile verzi și zonele de servicii din proximitate.

Datorită poziției și orientării amplasamentului, zonelor funcționale înconjurătoare, a dotării acestora cu utilități, nu va exista un impact negativ asupra vecinătăților.

Aceste aspecte justifică oportunitatea realizării investiției solicitate.

Specialist cu drept de semnătură RUR,

arh. Andreea TUȚU