

MEMORIU DE PREZENTARE

1. PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNI PROPUSE

1.1. Date de recunoaștere a investiției

Denumire proiect:	P.U.Z. și R.L.U. „ REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE ”
Amplasament:	Mun. Arad, Bulevardul Decebal, nr. 32, CF nr. 317304 Arad și str. Kuncz Aladar, nr. 7, CF nr. 361999 Arad.
Beneficiar:	PAȘCA FLORIN - LUCIAN
Faza:	Studiu de Oportunitate
Proiectant general:	TARA PLAN s.r.l.
Proiect nr.:	430/2025
Data elaborării:	noiembrie 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, cu acces atât la Bulevardul Decebal, nr. 32, cât și la str. Kuncz Aladar nr. 7.

Amplasamentul care face obiectul prezentei documentații de urbanism are o suprafață totală de 1.078 mp și este compus din imobilele teren care se identifică după cum urmează:

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

Pe terenul cu CF nr. 317304 Arad 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.

Pe terenul cu CF nr. 361999 Arad se află o construcție cu destinație anexă, având un regim de înălțime Parter și o suprafață construită de 27 mp.

Conform PUZ Monumente Protejate Arad, aprobat prin HCLM 201/2014, imobilul cu CF nr. 317304 Arad este situat în ZIR nr. 2, SIR nr. 24, subunitate funcțională LmIII29 – Locuințe individuale/condominii existente, cu regim de înălțime P+1, P+2, P+4, imobile construcții categoria III cu valoare ambientală ce pot fi modificate pentru ameliorare până la un regim



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

430/2025

S.O.

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

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 constructii pentru locuinte individuale/condominii noi, prin demolarea constructiilor existente, fără schimbarea de destinatie a imobilelor (teren si constructii) până la un regim de înăltime maxim admis în zonă:*

POT maxim = 40%

CUT maxim = 1,00 – pentru P și P+1

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 studiată 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.

1.3. Folosința actuală a amplasamentului analizat

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 (parceta 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.

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

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.



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

430/2025

S.O.

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

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.

Incinta studiata se poate accesa auto doar din str. Kuncz Aladar, curtea imobilului aferent CF nr. 317304 Arad fiind accesibila exclusiv pietonal, prin interiorul cladirii.

Profilul incintei 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.

1.4. Prevederile PUG-ului în vigoare pentru amplasamentul analizat

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).

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


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

430/2025

S.O.

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

- 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

- 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:

- 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.



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

430/2025

S.O.

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

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. 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



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

430/2025

S.O.

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

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. J2/1251/2006, CUI RO 18832512
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
e-mail: danielaursachi@gmail.com

430/2025

S.O.

„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 24.

*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 = 80%

*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.

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 initiator și beneficiar, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea stabilirii reglementărilor și indicatorilor urbanistici pentru realizarea următoarelor obiective:

- Reconfigurarea parcelelor existente astfel încât actuala parcelă cu CF nr. 317304 Arad să aibă suprafața de 708 mp, denumită în continuare Parcela P1, iar actuala parcelă cu CF nr. 361999 Arad să aibă suprafața de 370 mp, denumită în continuare Parcela P2.
- Pentru imobilul de pe viitoarea parcelă P1, reconfigurarea clădirii existente C1, prin remodelare și supraetajare până la S/D+P+3E, cu păstrarea Suprafetei Construite Existente, modificare CUT existent (prin adăugarea unui nou etaj) și schimbarea destinației incintei propusă spre reglementare din locuire individuală în locuire colectivă cu maxim 10 apartamente.
- Actuala clădire „anexă” de pe CF nr. 361999 Arad se propune spre demolare.
- Pentru viitoarea parcelă P2, realizarea unei clădiri cu un regim maxim de înălțime propus de S/D+P+2E, reglementare POT și CUT propus, funcțiune locuire colectivă cu maxim 3 apartamente.



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

430/2025

S.O.

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

Obiectivul principal al documentatiei de urbanism PUZ este stabilirea unei noi functiuni si reglementarea conditiilor de constructibilitate ale amplasamentului in concordanta cu intentia initiatorului 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.

In zona studiata interventiile urbanistice propuse sunt cele referitoare la asigurarea accesului auto pe amplasament, acces care se va realiza pentru ambele parcele P1 si P2 din str. Kuncz Aladar.

Incinta nu dispune de asigurarea unui acces auto in incinta din Bdul Decebal, ci doar de un acces pietonal.

Asigurarea locurilor de parcare necesare pentru obiectivele propuse in incinta se va face in interiorul incintei, pe fiecare parcela in parte asigurandu-se locurile de parcare minim necesare pentru apartamentele propuse in cadrul acesteia. Pe Parcela P2 se va nota drept de servitute de trecere auto si pietonal in favoarea Parcele P1.

Daca va fi cazul, racordul la retelele tehnico-edilitare se va redimensiona pentru asigurarea capacitatii optime aferente obiectivelor propuse pe amplasament, in concordanta cu solutiile tehnice ale furnizorilor de utilitati. Aceste interventii vor viza exclusiv domeniul public al Municipiului Arad si proprietatea privata a initiatorului PUZ.

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

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

In incinta se propun urmatoarele reglementari urbanistice:

Pe viitoarea parcela P1 (suprafata viitoare parcela P1 - 708 mp):

Functiuni propuse: Zona locuinte colective cu maxim 10 apartamente, cu urmatoarele utilizari:

- Constructie pentru locuinte colective cu maxim 10 apartamente.
- Platforme carosabile si pietonale, inclusiv locuri de parcare amenajate la sol



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

430/2025

S.O.

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

- Zone verzi amenajate
- Platforma menajera/edilitara

Regim de inaltime propus:

Max. S/D+P+3E,

Hmax streasina: 17,0 m fata de CTS;

Hmax coama: 19,0 m fatada de CTS;

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

POT max. propus: se pastreaza suprafata construita existenta (322 mp P.O.T. existent: 63,64 % C.U.T. existent: 2,50 raportat la actuala suprafata a terenului), rezultand in urma redimensionarii parcelei un:

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).

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.

Pe parcela P2 (suprafata parcela P3 - 370 mp):

Se propune demolarea constructiei anexa existenta pe amplasament chiar si anterior reorganizarii incintei conform celor 2 noi parcele propuse, respectiv P1 si P2.

Funcțiuni propuse: Zona locuinte colective cu maxim 3 apartamente, cu urmatoarele utilizari:

- Constructie pentru locuinte colective cu maxim 3 apartamente.
- Platforme carosabile si pietonale, inclusiv locuri de parcare amenajate la sol
- Zone verzi amenajate
- Platforma menajera/edilitara

Regim de inaltime propus:

Max. S/D+P+2E,

Hmax streasina la fatada principala: **alinierea 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;

Numarul total maxim de apartamente care se propun in imobilul din cadrul parcelei P2 este de 3 buc.

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



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

430/2025

S.O.

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

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

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.

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 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.

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.

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:

Functiunea principala:

1. Zona locuinte colective


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

430/2025

S.O.

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

Cu urmatoarele utilizari:

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

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
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 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%
- 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%



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

430/2025

S.O.

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

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%

Servituti. Pe parcela P2 se va nota drept de servitute de trecere auto si pietonal in favoarea parcelei P1 pentru asigurarea accesului la parcajele P1. Parcela P1 nu poate fi accesata auto, cladirea existenta ocupa integral frontul stradal.

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

Dotari de interes public. Nu e cazul.

Circulatie si asigurarea accesurilor.

Accesul carosabil pe parcelele P1 si P2 se va realiza pentru ambele parcele din str. Kuncz Aladar, printr-un racord la proprietate, cu o latime de 3,5 m. Pe parcela P2 se va nota drept de servitute de trecere auto si pietonal in favoarea parcelei P1 in scopul asigurarii accesului la locurile de parcare ale imobilului de pe viitoarea parcela P1. Parcela P1 nu poate fi accesata auto, cladirea existenta ocupa integral frontul stradal.

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.

Procent minim de spatii verzi pentru incinta reglementata

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**



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

430/2025

S.O.

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

Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Astfel, pe parcela P1 se vor amenaja spații verzi în suprafața de min. 177 mp, din care este permisă realizarea de spații verzi de tip structură verticală vegetală în proporție de 50% din suprafața totală de spațiu verde, ca și măsură 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 spații verzi în suprafața de min. 93 mp, din care este permisă realizarea de spații verzi de tip structură verticală vegetală în proporție de 50% din suprafața totală de spațiu verde, ca și măsură 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.

Echiparea tehnico-edilitară.

Situația existentă:

Imobilul de pe parcela P1 (B-Dul Decebal) este deja racordat la toate utilitățile existente în zonă, și anume: energie electrică, rețea de apă potabilă și menajeră, canalizare menajeră și pluvială, rețea gaze naturale, servicii de salubritate, toate existente pe B-dul Decebal.

Amplasamentul aferent parcelei P2 (str. Kuncz Aladar) nu este racordat la utilitățile existente pe str. Kuncz Aladar, respectiv energie electrică, rețea de apă potabilă și menajeră, canalizare menajeră și pluvială, rețea gaze naturale.

Incinta va fi echipată corespunzător din punct de vedere tehnico-edilitar, astfel încât să fie asigurată optimă funcționare a acesteia.

Situația propusă:

1. Alimentarea cu apă potabilă – Necesarul de apă potabilă și cea pentru uz menajer va fi asigurat de la rețeaua publică, aflată pe Bdul Decebal, respectiv str. Kuncz Aladar, în fața amplasamentului. Actualmente imobilul de pe parcela P1 (B-Dul Decebal) este bransat la rețeaua de apă potabilă a orașului. La faza DTAC se va evalua capacitatea existentă a bransamentului, funcție de soluția tehnică, se va păstra sau moderniza bransamentul existent. Pentru imobilul cu CF nr. 361999 Arad (str. Kuncz Aladar) se va realiza un bransament separat, în conformitate cu soluția emisă de către administratorul rețelei, soluție stabilită la faza DTAC.

2. Canalizarea menajeră - Imobilul aferent parcelei P1 (B-Dul Decebal) este deja racordat la rețeaua strădală de canalizare menajeră. Pentru imobilul propus pe parcela P2 (str. Kuncz Aladar) se va realiza un bransament separat, în conformitate cu soluția emisă de către administratorul rețelei.

3. Alimentarea cu agent termic – energia termică necesară încălzirii spațiilor propuse va proveni din adoptarea unor soluții proprii precum centrale pe gaz, pompe de caldura etc.

4. Alimentarea cu energie electrică – Imobilul aferent parcelei P1 (B-Dul Decebal) este deja racordat la rețeaua de energie electrică aflată în fața proprietății. Pentru imobilul propus pe parcela P2 (str. Kuncz Aladar) se va realiza un bransament separat, în conformitate cu soluția emisă de către administratorul rețelei.



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

430/2025

S.O.

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

5. Alimentarea cu gaze naturale – Imobilul aferent parcelei P1 (B-Dul Decebal) este deja racordat la rețeaua de energie electrică aflată în fața proprietății. Pentru imobilul propus pe parcela P2 (str. Kuncz Aladar) se va realiza un bransament separat, în conformitate cu soluția emisă de către administratorul rețelei. Alimentarea cu gaz natural a celor 2 imobile nu este obligatorie.

6. Gospodărie comună – pe fiecare parcelă se va prevedea platforma gospodărească pentru depozitarea pubelelor în vederea colectării selective a gunoaielor de către serviciul de salubritate al orașului, amplasată în conformitate cu normele de mediu și de igienă și sănătate ale populației.

1.8. Capacitățile de transport admise

În faza de execuție a investiției vor fi transportate volume de material din demolari și reconfigurări ale construcției existente. În timpul exploatării investiției, nu există un volum semnificativ de produse ce vor circula în incintă, decât cel de tip casnic.

Accesul vehiculelor cu tonaj mare va respecta legislația pentru drumurile publice (O.G. 43/1997 republicată, cu completările și modificările ulterioare) și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 303/2016.

2. INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

2.1. Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime și maxime):

Parcela P1 (raportat la Suprafața propusă parcelă : 708 mp):

POT min = 46,00 %	POT max. 46,00 % (S constr. 322 mp)
CUT min = 1,78	CUT max = 2,25 (S constr. desf. 1.593 mp)
Regim de înălțime: D+P+2E	Regim de înălțime: S/D+P+3E
H streasina = 14,10 m (existent) H coama = 15,60 m (existent)	Hmax streasina: 17,0 m față de CTS (propus); Hmax coama: 19,0 m față de CTS (propus);

Parcela P2 (raportat la Suprafața propusă parcelă : 370 mp):

POT min = 20,00 %	POT max. 48,00% (S constr. 178 mp)
CUT min = 0,40	CUT max = 1,45 (S constr. desf. 536 mp)
	Regim de înălțime: 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. Hmax streasina la fațada posterioară: 9,0 m față de CTS; Hmax coama: 12,0 m față de CTS;

2.2. Reglementări de principiu propuse

Reconfigurarea spațială a clădirii existente se va realiza în concordanță cu zona de construibilitate reprezentată pe planșa 02 A – Conceptul 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

430/2025

S.O.

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

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.

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.

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

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

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 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.



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

430/2025

S.O.

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

- 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.

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 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 PRIVAȚI

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.



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

430/2025

S.O.

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

7. PROPUNERI PRIVIND METODE DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI

Informarea și consultarea publicului cu privire la elaborarea P.U.Z. se va realiza în concordanță cu Ordinul 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011.

Documentația se va introduce în circuitul de avizare după ce s-a asigurat un consens din partea tuturor părților implicate și afectate asupra propunerilor.

8. PROPUNEREA PRIVIND ETAPIZAREA INVESTIȚIEI

Intervențiile în cadrul zonei studiate vor viza:

- a) Asigurarea accesului carosabil în incintă, din str. Kuncz Aladar;

Intervențiile în cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- a) Operațiuni de parcelare;
- b) Sistematizarea verticală a terenului – fără afectarea în vreă formă a amplasamentelor vecine;
- c) Realizarea investiției:
 - Supraetajare și modificare clădire existentă C1 aferentă parcelei P1 – inclusiv dotările tehnico-edilitare, circulații auto și pietonale, platforma menajeră, zone verzi de incintă;
 - Realizare imobil la frontul stradal al str. Kuncz Aladar, aferent parcelei P2, inclusiv dotările tehnico-edilitare, circulații auto și pietonale, platforma menajeră, zone verzi de incintă.
- d) Amenajare zone verzi de incintă.

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

Etapa	Denumire lucrare	Investitor/Finantator
Etapa I	Aprobarea în Consiliul Local al Mun. Arad a prezentei documentații PUZ și RLU "REGLEMENTARE ZONA ÎN SCOPUL REALIZĂRII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE"	-
Etapa II	Obținere Certificat de Urbanism pentru autorizarea categoriilor de lucrări: "REGLEMENTARE ZONA ÎN SCOPUL REALIZĂRII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE" – accese, utilități, platforme, parcaje, spații verzi de incintă, conform prevederilor PUZ, pe parcelele P1 și/sau P2	PAȘCA FLORIN LUCIAN sau proprietarul parcelei (după caz)
Etapa III	Obținere Autorizații de Construire pentru autorizarea categoriilor de lucrări: "REGLEMENTARE ZONA ÎN SCOPUL REALIZĂRII	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

430/2025

S.O.

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

	ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE” accesuri, utilitati, platforme, parcaje, spatii verzi de incinta, conform prevederi PUZ, pe parcelele P1 si/sau P2	
Etapa IV	Incepere lucrari conform Autorizatiilor de Construire prevazute la etapa III	PAȘCA FLORIN LUCIAN sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa V	Efectuarea Receptiei la Terminarea Lucrarilor pentru categoriile de lucrari: ” REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE” – accesuri, utilitati, platforme, parcaje, spatii verzi de incinta, pe parcelele P1 si/sau P2	PAȘCA FLORIN LUCIAN sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa VI	Declararea in vederea impunerii la organele fiscale locale – nu mai tarziu de 15 zile de la dat expirarii A.C. – si intabularea in Cartea Funciara, dupa caz, a lucrarilor receptionate la etapa V.	PAȘCA FLORIN LUCIAN sau proprietarul parcelei (dupa caz)

9. JUSTIFICAREA OPORTUNITĂȚII REALIZĂRII INVESTIȚIILOR SOLICITATE

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 si servicii.

Totodata, bugetul local al municipiului va beneficia de venituri suplimentare datorita activitatilor economice care se vor desfasura la parterul imobilului, pe langa taxe si impozite suplimentare pe cladiri.

Atractivitatea si oportunitatea se confirma si prin buna legatura de care beneficiaza amplasamentul cu arterele de circulatie, spatiile verzi si zonele de servicii din proximitate.

Datorita pozitiei si orientarii amplasamentului, zonelor functionale inconjuratoare, a dotarii acestuia cu utilitati, nu va exista un impact negativ asupra vecinatatilor.

Aceste aspecte justifica oportunitatea realizarii investitiei solicitate.

Specialist cu drept de semnatura RUR Dz1, Dz2,

arh. Andreea TUȚU