



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

394/2025  
 PLAN URBANISTIC ZONAL  
 „REGLEMENTAREA FUNCTIUNII DE  
 LOCUIRE COLECTIVA PRIN SUPRAETAJARE  
 SI MODIFICARE LA CLADIRE EXISTENTA”  
 PAȘCA FLORIN LUCIAN

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE

#### 1.1. Date de recunoastere a investitiei

<b>Denumire proiect:</b>	„REGLEMENTAREA FUNCTIUNII DE LOCUIRE COLECTIVA PRIN SUPRAETAJARE SI MODIFICARE LA CLADIRE EXISTENTA”
<b>Amplasament:</b>	Mun. Arad, Bulevardul Decebal, nr. 32, CF nr. 317304 Arad
<b>Beneficiar:</b>	PAȘCA FLORIN - LUCIAN
<b>Faza:</b>	P.U.Z. si R.L.U.
<b>Proiectant general:</b>	TARA PLAN s.r.l.
<b>Proiect nr.:</b>	394/2025
<b>Data elaborarii:</b>	Octombrie 2025

#### 1.2. Obiectul P.U.Z.

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

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

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

Documentatia are la baza **certificatul de urbanism nr. 1270/11.08.2025 si avizul de oportunitate nr. 37/01.10.2025 emise de catre Primaria Municipiului Arad.**

Amplasamentul care face obiectul prezentei documentatii de urbanism se identifica prin CF nr. 317304 Arad, proprietar PAȘCA FLORIN – LUCIAN, are o suprafata de 506 mp si categoria de folosinta curti-constructii.

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

Conform PUZ Monumente Protejate Arad, aprobat prin HCLM 201/2014, imobilul este situat in ZIR nr. 2, SIR nr. 24, subunitate functionala Lm III 29 – locuinta individuala/condominiu, cu regim de inaltime D+P+2E, imobil constructie categoria III, cu valoare ambientală, ce poate fi modificată pentru ameliorare pana la un regim maxim de inaltime P+2E.

Indicatorii urbanistici **existenti** sunt urmatoarii:

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. J02/1251/2006, CUI RO 18832512  
 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027  
 e-mail: danielaurasachi@gmail.com

394/2025  
 PLAN URBANISTIC ZONAL  
 „REGLEMENTAREA FUNCTIUNII DE  
 LOCUIRE COLECTIVA PRIN SUPRAETAJARE  
 SI MODIFICARE LA CLADIRE EXISTENTA”  
 PAȘCA FLORIN LUCIAN

**Obiectivul principal** al documentatiei de urbanism PUZ este stabilirea functiunii si reglementarea conditiilor de constructibilitate ale amplasamentului in concordanta cu intentia investitorului armonizata cu gestionarea fondului construit din perspectiva administratiei locale, dupa cum urmeaza:

- stabilirea regimului de construire, a functiunilor admise si interzise, a inaltimei 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 parcelei;
- reglementarea accesului in incinta, in contextul zonei si a legaturii acesteia cu celelalte zone functionale din vecinatate;
- reglementarea asigurarii infrastructurii tehnico - edilitare in vederea asigurarii utilitatilor necesare pentru buna functionare a obiectivelor propuse pe amplasament;
- stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi.

**Zona propusă spre reglementare** are suprafata totala de **506 mp, fiind reprezentata de imobilul avand CF nr. 317304 Arad**. Interventiile urbanistice pe amplasament se refera la stabilirea de noi indicatori urbanistici in incinta nou creata, a regimului de inaltime maxim permis, schimbarea functiunii existente in incinta, posibilitati de reconfigurare a cladirii existente.

In incinta propusa spre reglementare se propun urmatoarele reglementari urbanistice:

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

- Constructie pentru locuinte colective cu maxim 10 apartamente.
- Zone verzi amenajate
- Platforma menajera/edilitara
- Circulatii pietonale

**Regim de inaltime propus:**

Max. S/D+P+3E,

Hmax streasina:17,0 m,

Hmax coama: 19,0 m;

In incinta reglementata, respectiv in cladirea existenta pe amplasament, propusa spre etajare si modernizare se propun maxim 10 apartamente. 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.



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

394/2025  
 PLAN URBANISTIC ZONAL  
 „REGLEMENTAREA FUNCȚIUNII DE  
 LOCUIRE COLECTIVĂ PRIN SUPRAETAJARE  
 ȘI MODIFICARE LA CLADIRE EXISTENTĂ”  
 PAȘCA FLORIN LUCIAN

**În întreaga incintă se propune un număr de maxim 10 unități individuale – apartamente și boxe/spații de depozitare/spalatorii aferente apartamentelor, la demisolul/subsolul clădirii.**

Se permite realizarea de extinderi ale construcției existente cu următoarele condiții:

- încadrarea în limitele construibile propuse, conform planșa 02A\_Conceptul propus;
- respectarea regimului de înălțime maxim admis în cadrul zonei construibile propuse;
- încadrarea în indicatorii urbanistici POT și CUT propuși prin prezenta documentație.

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

### 1.3. Surse de documentare

- PUZCP , aprobat cu HCLM Arad nr. 201/2014;
- Certificatul de urbanism nr. **1270/11.08.2025**;
- Documentația pentru obținerea avizului de oportunitate;
- Avizul de oportunitate nr. **37/01.10.2025**;
- Ridicarea topografică realizată în sistem Stereo 70 pentru zona propusă spre reglementare și zona studiată.

#### **Cadru legislativ local:**

- HCLM 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.

## 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Evoluția zonei

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

Amplasamentul este situat în intravilanului Municipiului Arad, fiind delimitat la est de B-dul Decebal, la nord de drum de acces iar la vest și sud de proprietăți private, curți-construcții.

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 – 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.

Indicatorii urbanistici **existenți** sunt următorii:

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

C.U.T. existent: 2,50

Corpul de clădire C1 este aliniat la frontul stradal al B-dului Decebal, ocupând tot frontul, inclusiv latura nordică a terenului. Clădirea are un regim de înălțime D+P+2E ( înălțime la streasina 14,10 m), suprafața construită de 322 mp și suprafața construită desfășurată de 1.262 mp. Acest corp de clădire a fost utilizat ca și sediul al Inspectoratului Școlar Județean



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

394/2025  
 PLAN URBANISTIC ZONAL  
 „REGLEMENTAREA FUNCTIUNII DE  
 LOCUIRE COLECTIVA PRIN SUPRAETAJARE  
 SI MODIFICARE LA CLADIRE EXISTENTA”  
 PAȘCA FLORIN LUCIAN

Arad. La acest moment cladirea nu este utilizata, in CF este mentionata actuala destinatie „locuinta”.

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

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

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

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

## 2.2. Incadrarea in localitate

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

**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.

## 2.3. Elemente ale cadrului natural

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



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

394/2025  
 PLAN URBANISTIC ZONAL  
 „REGLEMENTAREA FUNCȚIUNII DE  
 LOCUIRE COLECTIVĂ PRIN SUPRAETAJARE  
 ȘI MODIFICARE LA CLADIRE EXISTENTĂ”  
 PAȘCA FLORIN LUCIAN

Arad. La acest moment clădirea nu este utilizată, în CF este menționată actuala destinație „locuință”.

Curtea imobilului este accesibilă exclusiv pietonal, prin interiorul clădirii.

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

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, rețele hidrografice, condiții geotehnice, riscuri naturale și nu face parte dintr-o arie naturală protejată.

### 2.3.1. Date ale studiului geotehnic

#### Geologia regiunii.

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

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

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

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

#### Clima.

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

Condițiile climatice din zonă pot fi sintetizate prin următorii parametri:

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

#### Seismicitatea.

Conform zonării seismice după Normativul P-100-1/2013 amplasamentul se încadrează în zona cu o perioadă de colt  $T_C-0,7$  sec. și un coeficient seismic  $a_g- 0,20$  g.

#### Adâncimea de îngheț.



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

394/2025  
 PLAN URBANISTIC ZONAL  
 „REGLEMENTAREA FUNCȚIUNII DE  
 LOCUIRE COLECTIVĂ PRIN SUPRAETAJARE  
 ȘI MODIFICARE LA CLADIRE EXISTENTĂ”  
 PAȘCA FLORIN LUCIAN

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

## 2.4. Circulatia

Amplasamentul are front stradal la Bdul Decebal, aflat pe latura estica a incintei.

B-dul Gen. I. Dragalina (latura estica a incintei) are un profil stradal de aprox. 16,80 ml. Profilul stradal este compus din parte carosabila – aprox. 5,0 m; pista de biciclete cu o latime de 1,10 m la est de carosabil; zone verzi de aliniament pe ambele parti ale profilului stradal cu o latime cuprinsa intre 2,50 m si 2,80 m; trotuare pe ambele parti ale profilului stradal cu latimi variabile intre 1,80 m si 2,80 m. Bdul Gen. I. Dragalina este strada cu sens unic, cu 2 fire de circulatie de la sud la nord.

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 lucrarilor 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.

Accesul pietonal se realizeaza din trotuarul aferent Bdului Decebal.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

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.

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

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”.

Indicatorii urbanistici **existenti** sunt urmatorii:

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. J02/1251/2006, CUI RO 18832512  
 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027  
 e-mail: danielaurasachi@gmail.com

394/2025  
 PLAN URBANISTIC ZONAL  
 „REGLEMENTAREA FUNCTIUNII DE  
 LOCUIRE COLECTIVA PRIN SUPRAETAJARE  
 SI MODIFICARE LA CLADIRE EXISTENTA”  
 PAȘCA FLORIN LUCIAN

## 2.6. Echipare edilitara

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.

## 2.7. Probleme de mediu

**Relatia cadru natural-cadru construit.** Pe amplasament se afla o constructie cu destinatie de locuinta, avand un regim de inaltime D+P+2E, cu o suprafata construita de 322 mp si suprafata construita desfasurata de 1.262 mp.

Propunerea urbanistica care face obiectului prezentului P.U.Z. va contribui la inchegarea fondului construit din zona, incadrandu-se in specificul functional al zonei, conform PUZ CP Arad.

**Incadrarea in zone de risc natural.** Conform Anexei 5 aferenta Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a V-a Zone de risc natural, municipiul Arad:

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

**Incadrarea in zone protejate.** Zona propusa spre reglementare:

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

Incinta studiată face parte din ansamblul urban al mun. Arad, conf. Anexei la Ordinul nr. 2314/2004 modif. Prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministerului Culturii si Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice. Amplasamentul este incadrat in ZIR nr. 2, SIR nr. 24, subunitate functionala Lm III 29 – locuinta individuala/condominiu, cu regim de inaltime D+P+2E, imobil constructie categoria III, cu valoare ambientală, ce poate fi modificată pentru ameliorare pana la un regim maxim de inaltime P+2E.

**Evidentierea potentialului balnear si turistic.** Nu este cazul.

**Zone de protectie impuse.**

- nu se constata disfunctionalitati generate de corelarea functiunilor existente – propuse;

## 2.8. Optiuni ale populatiei

La solicitarea beneficiarului investitiei, PAȘCA FLORIN – LUCIAN, a fost intocmit studiul de oportunitate in baza caruia s-a obtinut Avizul de Oportunitate nr. **37/01.10.2025 emis de catre Primaria Municipiului Arad.**

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



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

394/2025  
 PLAN URBANISTIC ZONAL  
 „REGLEMENTAREA FUNCȚIUNII DE  
 LOCUIRE COLECTIVĂ PRIN SUPRAETAJARE  
 ȘI MODIFICARE LA CLADIRE EXISTENTĂ”  
 PAȘCA FLORIN LUCIAN

În continuare se vor parcurge etapele de informare și consultare a populației conform prevederilor Ordinului 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 aprobat în acest sens.

Prin realizarea investiției propuse se creează premisele pentru livrarea de noi apartamente, pe o piață care are această nevoie și care fructifică poziționarea în zona centrală, care asigură toate funcțiunile unei vieți urbane moderne, pe o rază de până la 500 m pe toate palierele. Oferta de apartamente noi, cu caracteristici de clădiri eficiente energetic fiind foarte scăzută, din cauza clădirilor vechi care există în zonă, va răspunde unei cereri crescute pentru acest tip de locuințe. Se va densifica și închege o zonă neutilizată din zona centrală a municipiului, în concordanță cu direcția de dezvoltare a zonei. În urma creșterii suprafeței construite desfășurate pe acest amplasament, la veniturile locale se vor încasa sume suplimentare ca și impozit pe construcții.

Realizarea acestui proiect contribuie inclusiv la dezvoltarea activității economice întreprinse de către initiator. Concretizarea intenției initiatorului va crea noi locuri de muncă și va dezvolta investiții cu impact pozitiv la bugetul local.

Intenția initiatorului nu presupune intervenții cu efect negativ asupra peisajului natural și antropoc, data fiind locația aleasă și vecinătățile terenului.

Totodată se precizează că toate costurile pentru implementarea și realizarea investițiilor necesare în vederea dezvoltării coerente a zonei propuse spre reglementare vor fi suportate din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat.

---

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

---

#### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

---

Conform studiului topo-cadastral întocmit pentru imobilul identificat prin **nr. 317304 Arad**, suprafața măsurată în teren este conformă cu suprafața înscrisă în acte.

În urma studiului de oportunitate întocmit, a fost emis de către Primăria Municipiului Arad Avizul de Oportunitate nr. **37/01.10.2025**, ale cărui condiții se vor respecta întocmai pentru elaborarea prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent.

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- Proprietatea nu dispune de asigurarea unui acces auto în incintă.
- Pe amplasament nu sunt asigurate locuri de parcare, din cauza imposibilității asigurării accesului în incintă.
- Nu se constată disfuncționalități generate de corelarea funcțiilor existente - propuse, din contră, funcțiunile nou propuse sunt în continuarea celor existente în zonă, și anume locuințe colective. În zonă există de asemenea construcții pentru instituții publice, precum Liceul Tehnologic „Aurel Vlaicu”
- Amplasamentul studiat se află într-o zonă cu infrastructura publică complexă, conectat la toate rețelele de utilități și la structura rutieră. Amplasamentul studiat se află la o distanță de aprox 300 m față de rețeaua orasului de tramvai și linie de autobuz, școli, parcuri publice, instituții publice, adică într-o zonă dezvoltată și foarte accesibilă în relație cu centrul orasului.
- Amplasamentul studiat 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.





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

394/2025  
 PLAN URBANISTIC ZONAL  
 „REGLEMENTAREA FUNCȚIUNII DE  
 LOCUIRE COLECTIVĂ PRIN SUPRAETAJARE  
 ȘI MODIFICARE LA CLADIRE EXISTENTĂ”  
 PAȘCA FLORIN LUCIAN

- Noua dezvoltare propusă implică însă o posibilă redimensionare a tuturor bransamentelor la utilități.

### 3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform **certificatului de urbanism nr. 1270/11.08.2025** emis de primăria Mun. Arad și PUZ Monumente Protejate Arad, aprobat prin HCLM 201/2014, imobilul este situat în ZIR nr. 2, SIR nr. 24, subunitate funcțională Lm III 29 – 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. J02/1251/2006, CUI RO 18832512  
 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027  
 e-mail: danielaurasachi@gmail.com

394/2025  
 PLAN URBANISTIC ZONAL  
 „REGLEMENTAREA FUNCȚIUNII DE  
 LOCUIRE COLECTIVĂ PRIN SUPRAETAJARE  
 ȘI MODIFICARE LA CLADIRE EXISTENTĂ”  
 PAȘCA FLORIN LUCIAN

- *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.*



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

394/2025  
 PLAN URBANISTIC ZONAL  
 „REGLEMENTAREA FUNCȚIUNII DE  
 LOCUIRE COLECTIVĂ PRIN SUPRAETAJARE  
 ȘI MODIFICARE LA CLADIRE EXISTENTĂ”  
 PAȘCA FLORIN LUCIAN

*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), Pța 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*



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

394/2025  
 PLAN URBANISTIC ZONAL  
 „REGLEMENTAREA FUNCȚIUNII DE  
 LOCUIRE COLECTIVĂ PRIN SUPRAETAJARE  
 ȘI MODIFICARE LA CLADIRE EXISTENTĂ”  
 PAȘCA FLORIN LUCIAN

*apartamente și camere de închiriat- 2 și 3 stele  
 amenajate în clădirile existente de locuințe și/sau prin completare a construcțiilor  
 existente până la regimul de înălțime maxim:*

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

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

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

*b) locuințe colective cu mai mult de 6 apartamente;*

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

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

*e) orice construcție nouă a cărei funcțiune presupune schimbarea:*

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

*- regimului maxim de înălțime admis în zonă;*

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

*(5) Destinația construcțiilor interzise în zonă:*

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

*b) anexe gospodărești pentru creșterea animalelor (cotețe).*

*c) autoservice*

*d) spălătorii auto;*

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

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

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

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

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



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

394/2025  
 PLAN URBANISTIC ZONAL  
 „REGLEMENTAREA FUNCȚIUNII DE  
 LOCUIRE COLECTIVĂ PRIN SUPRAETAJARE  
 ȘI MODIFICARE LA CLADIRE EXISTENTĂ”  
 PAȘCA FLORIN LUCIAN

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

*CUT maxim = 1,60 - pentru P, P+1  
 = 2,50 - pentru P+2*

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

*POT maxim = 40%*

*CUT maxim = 1,00 – pentru P și P+1  
 = 1,20 – pentru P+2*

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

*POT maxim = 40%*

*CUT maxim = 1,60 – pentru P și P+1  
 = 2,40 – pentru P+2*

In vederea realizării investiției „REGLEMENTAREA FUNCȚIUNII DE LOCUIRE COLECTIVĂ PRIN SUPRAETAJARE ȘI MODIFICARE LA CLADIRE EXISTENTĂ” 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.

Funcțiunea solicitată de investitor păstrează încadrarea amplasamentului, în conformitate cu prevederile PUG Arad.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

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

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

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

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



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

394/2025  
 PLAN URBANISTIC ZONAL  
 „REGLEMENTAREA FUNCȚIUNII DE  
 LOCUIRE COLECTIVĂ PRIN SUPRAETAJARE  
 ȘI MODIFICARE LA CLADIRE EXISTENTĂ”  
 PAȘCA FLORIN LUCIAN

### **3.4. Modernizarea circulației**

Deoarece nu se poate asigura accesul carosabil pe amplasament, datorită configurării și poziționării clădirii existente pe amplasament, asigurarea parcarilor necesare funcțiunii 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 privată deținută de asemenea de initiatorul prezentei lucrări de urbanism, Pasca Florin Lucian. În vederea autorizării lucrărilor de execuție, se va asigura drept de folosință (contract de servitute, închiriere, comodat, etc.) pentru locurile de parcare propuse pe terenul alăturat.

Accesul pietonal în clădire se realizează din trotuarul aferent Bdului Decabal, direct în clădirea existentă la frontul stradal, prin intermediul unei uși pietonale.

#### **Parcaje.**

Pentru maximum de 10 unități, **se vor asigura 10 locuri de parcare**, 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.

În cazul în care se vor realiza mai puține unități locative, numărul parcarilor va putea fi diminuat, respectând principiul de calcul menționat mai sus.

Nu se vor autoriza construcții cu funcțiuni care necesită locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietății private.

### **3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Regulamentul local de urbanism este instrumentul aferent P.U.Z. care reglementează permisiunile și restricțiile în ceea ce privește posibilitățile de edificare în zona P.U.Z. Aspectele prezentate sintetic în ceea ce urmează vor fi detaliate în RLU aferent.

**Principalele funcțiuni propuse ale zonei.** În cadrul incintei cu propuneri se identifică o zonă funcțională principală:

#### **Lc – Zona locuințe colective**

##### Utilizări permise:

- locuințe colective cu regim de înălțime maxim S/D+P+3E, până la un număr maxim de 10 unități locative;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces pietonale private, parcaje, spații plantate în proporție de min. 25% din suprafața terenului, locuri de joacă pentru copii, mobilier urban, bănci, pergole, foșoare, împrejmuiri;
- Amenajări și echipamente tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor servi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
- platforme de depozitare selectivă a gunoierului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu.

##### Utilizări permise cu condiții:





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

394/2025  
 PLAN URBANISTIC ZONAL  
 „REGLEMENTAREA FUNCȚIUNII DE  
 LOCUIRE COLECTIVĂ PRIN SUPRAETAJARE  
 ȘI MODIFICARE LA CLADIRE EXISTENTĂ”  
 PAȘCA FLORIN LUCIAN

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

#### Utilizari interzise:

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

Incinta va avea următoarele utilizari:

- Cladire max. S/D+P+3E cu destinație locuire colectivă;
- Alei pietonale;
- Spațiu verde amenajat;
- Platforma menajera;
- Circulații pietonale în incintă.

#### **3.5.1. Sistematizare verticală:**

Profilul terenului este relativ plat, cu diferențe de nivel ne semnificative.

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

Înălțimea maximă propusă va fi astfel:

- H streasina: **max. 17,00 m** față de CTS;
- H coama: **max. 19,00 m** față de CTS.

Regimul maxim de înălțime a construcțiilor propuse pe amplasament se va încadra în cota maximă stabilită prin Avizul Autoritatea Aeronautică Română.

#### **3.5.2. Criterii compozitionale și funcționale:**

**Prin prezenta documentație nu se propun operațiuni de parcelare a incintei propuse spre reglementare.**

În întreaga incintă se propune un număr de maximum 10 unități individuale (apartamente) și boxe/spații de depozitare/spalatorii aferente apartamentelor, la demisolul/subsolul clădirii.



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

394/2025  
 PLAN URBANISTIC ZONAL  
 „REGLEMENTAREA FUNCTIUNII DE  
 LOCUIRE COLECTIVA PRIN SUPRAETAJARE  
 SI MODIFICARE LA CLADIRE EXISTENTA”  
 PAȘCA FLORIN LUCIAN

**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.

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.

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

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

### **3.5.3. Regimul de aliniere:**

Reconfigurarea spatiala a cladirii existente se va realiza in concordanta cu zona de construibilitate reprezentata pe plansa 02 A – Reglementari urbanistice - Zonificare.

**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 vistica de proprietate:** min. 6 m fata de limita de proprietate vistica, in punctul de inflexiune nr. 5.

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

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.

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

### **3.5.4. Regimul de inaltime:**

Max. S/D+P+3E,

Hmax streasina:17,0 m,

Hmax coama: 19,0 m.

### **3.5.5. Modul de utilizare al terenului:**

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

**POT max. 63,64%**

**CUT max. : 3,00**

### **3.5.6. Imprejmuiri:**



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

394/2025  
 PLAN URBANISTIC ZONAL  
 „REGLEMENTAREA FUNCȚIUNII DE  
 LOCUIRE COLECTIVĂ PRIN SUPRAETAJARE  
 ȘI MODIFICARE LA CLADIRE EXISTENTĂ”  
 PAȘCA FLORIN LUCIAN

Imprejmuiri laterale și posterioare – opace/transparente cu H max. = 2,00 m în cazul în care imprejmuirile existente se dorește a fi modificate/modernizate. Imprejmuirile parcelei sunt optionale. Nu sunt necesare prevederi pentru imprejmuiri la frontul stradal deoarece tot frontul stradal este ocupat de construcții.

### **3.5.7. Parcari:**

Pentru maximum de 10 unități, **se vor asigura 10 locuri de parcare**, 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.

În cazul în care se vor realiza mai puține unități locative, numărul parcarilor va putea fi diminuat, respectând principiul de calcul menționat mai sus.

### **3.5.8. Plantatii:**

Vor fi asigurate **spatii verzi amenajate în proporție de minim 25%** din suprafața incintei reglementate, **cu respectarea prevederilor HCLM 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, se vor amenaja spații verzi în suprafața de min. 127 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 4 arbori (3 buc pt. zonă verde + 1 buc pt. parcaje auto), conf. Art. 20 din HCLM Arad nr. 572/26.10.2022.

### **Bilantul teritorial de zonă comparativ:**

<b>BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 20.350 MP</b>				
<b>ZONE FUNCTIONALE</b>	<b>SITUATIE EXISTENTA</b>		<b>SITUATIE PROPUȘA</b>	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA	6.008	29,52%	6.008	29,52%
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE / CONDOMINIUL cu funcțiuni complementare	6.960	34,20%	6.960	34,20%
ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE cu funcțiuni complementare	5.606	27,55%	5.100	25,06%
ZONA SERVICIULUI COMERT	1.341	6,59%	1.341	6,59%
ZONA VERDE AMENAJATA CU ACCES PUBLIC NELIMITAT	435	2,14	435	2,14



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

394/2025  
 PLAN URBANISTIC ZONAL  
 „REGLEMENTAREA FUNCTIUNII DE  
 LOCUIRE COLECTIVA PRIN SUPRAETAJARE  
 SI MODIFICARE LA CLADIRE EXISTENTA”  
 PAȘCA FLORIN LUCIAN

ZONA LOCUINTE COLECTIVE - propus	0	0,00%	506	2,49%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>20.350</b>	<b>100%</b>	<b>20.350</b>	<b>100%</b>

<b>BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 506 MP</b>				
<b>ZONE FUNCTIONALE</b>	<b>SITUATIE EXISTENTA</b>		<b>SITUATIE PROPUSA</b>	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
<b>Zona locuinte individuale/condominiu - existent</b>	506	100%	0	0,00%
<b>Zona locuinte colective- propus, din care:</b>	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%
- Platforme carosabile, alei pietonale si amenajari tehnico-edilitare de incinta (platforma menajera)	0,00	0,00%	57	11,36%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>506</b>	<b>100%</b>	<b>506</b>	<b>100%</b>

**Indicatori urbanistici propusi.** In cadrul incintei cu propuneri se identifica o singura zona functionala principala avand urmatoorii indicatori urbanistici:

<b>POT min = 63,64 % (existent)</b>	<b>POT max. 63,64 % (propus)</b>
<b>CUT min = 2,50 (existent)</b>	<b>CUT max = 3,00 (propus)</b>
Regim de inaltime: <b>D+P+2E</b> (existent)	Regim de inaltime: <b>S/D+P+3E</b> (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%	<b>Spatii verzi de incinta = min. 25%</b> (min. 127 mp)

### 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

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.



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

394/2025  
 PLAN URBANISTIC ZONAL  
 „REGLEMENTAREA FUNCTIUNII DE  
 LOCUIRE COLECTIVA PRIN SUPRAETAJARE  
 SI MODIFICARE LA CLADIRE EXISTENTA”  
 PAȘCA FLORIN LUCIAN

**2. Canalizarea menajera** - Amplasamentul studiat este deja racordat la rețeaua stradală de canalizare menajera, dar noua funcțiune și organizare a terenului impun realizarea de noi bransamente la rețeaua aflată în fața proprietății.

**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** – Chiar dacă actualmente există bransament la rețeaua de energie electrică, noua funcțiune și organizare a incintei studiate impun ca și aceste bransamente să fie repositionate și reinnoite.

**5. Alimentarea cu gaze naturale** – Chiar dacă actualmente există bransament la rețeaua de gaze naturale, noua funcțiune și organizare a incintei studiate impun ca și aceste bransamente să fie repositionate și reinnoite.

**6. Gospodarie comunala** – se va prevedea o platformă gospodărească pentru depozitarea puștelor 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.

**Pentru zona de servicii**, în cazul rezultării unor deseuri speciale în urma activității prestate se va contracta un operator economic specializat în colectarea acelor tipuri de deseuri.

### **3.7. Protecția mediului**

#### **Protecția calității apelor**

- apele uzate menajere și igienico-sanitare se vor colecta prin rețeaua de canalizare a municipiului Arad și se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA-002 aprobat prin H.G. nr. 188/2002, cu modificările și completările ulterioare;
- apele pluviale de pe clădirile din incinte atât din zona rezidențială cât și din zona servicii- comerț, sunt considerate convențional curate acestea putând fi evacuate în zone verzi sau direct în canale de desecare existente în zona;
- apele pluviale deversate la nivelul solului vor fi conform NTPA 001 din HG nr. 188/2002, cu modificările și completările ulterioare;
- este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deseuri de orice fel în ape de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol.

#### **Protecția calității aerului**

- organizarea activității se va face astfel încât impactul asupra mediului și populației să fie cât mai redus (zgomotul, cantitatea de particule în suspensie și sedimentabile să fie cât mai reduse);
- se va asigura încadrarea indicatorilor de calitate ai aerului la limita incintei în prevederile STAS 12574/1987 „Aer din zonele protejate”.

#### **Protecția solului și a subsolului**

- se vor asigura condiții pentru depozitarea în siguranță a materialelor de construcție, astfel încât să nu blocheze căile de acces, să nu poată fi antrenate de vânt sau de apele pluviale;
- se vor lua măsuri pentru îndepărtarea de pe teren a deșeurilor inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor;



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

394/2025  
 PLAN URBANISTIC ZONAL  
 „REGLEMENTAREA FUNCTIUNII DE  
 LOCUIRE COLECTIVA PRIN SUPRAETAJARE  
 SI MODIFICARE LA CLADIRE EXISTENTA”  
 PAȘCA FLORIN LUCIAN

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

### **Gestionarea deseurilor**

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

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

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

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

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

- ingroparea deseurilor de orice fel este interzisa.

### **Protectia biodiversitatii**

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

- in conformitate cu H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicata, pentru constructii de locuinta vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de categoria acestora, dar nu mai putin de 2 mp/locuitori. Astfel, 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.

- **se vor asigura 10 locuri de parcare**, 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.

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

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

### **3.8. Solutii propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfunctionalitatilor**

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

- Rezolvarea asigurarii parcarilor, dimensionate la nevoile functiunilor propuse





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

394/2025  
 PLAN URBANISTIC ZONAL  
 „REGLEMENTAREA FUNCTIUNII DE  
 LOCUIRE COLECTIVA PRIN SUPRAETAJARE  
 SI MODIFICARE LA CLADIRE EXISTENTA”  
 PAȘCA FLORIN LUCIAN

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;

- Rezolvarea disfunctionalitatilor privind dotarea tehnico-edilitara (apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale);

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

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

### 3.9. Obiective de utilitate publica

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

Nu se propun interventii la dotările de interes public existente.

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

Rețelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a orasului, daca legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

#### 3.9.1. Tipuri de proprietate teren

In zona studiata exista urmatoarele categorii de proprietate asupra terenurilor:

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

#### 3.9.2. Circulatia terenurilor

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

## 4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

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

Conform **certificatului de urbanism nr. 1270/11.08.2025** emis de primaria Mun. Arad si conform PUZ CP Arad, aprobat cu HCLM Arad nr. 201/2014, amplasamentul este incadrat in ZIR nr. 2, SIR nr. 24, subunitate functionala Lm III 29 – locuinta individuala/condominiu, cu regim de inaltime D+P+2E, imobil constructie categoria III, cu valoare ambientală, ce poate fi modificată pentru ameliorare pana la un regim maxim de inaltime P+2E.



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

394/2025  
 PLAN URBANISTIC ZONAL  
 „REGLEMENTAREA FUNCTIUNII DE  
 LOCUIRE COLECTIVA PRIN SUPRAETAJARE  
 SI MODIFICARE LA CLADIRE EXISTENTA”  
 PAȘCA FLORIN LUCIAN

Prin dezvoltarea urbanistica propusa nu se modifica functiunea zonei prevazuta prin P.U.G. Arad si prin PUZ CP Arad, pastrandu-se destinatia de zona rezidentiala, in special locuinte colective, insa se reglementeaza conditiile de construire, indicatorii urbanistici, dotarile tehnico-edilitare necesare bunei functionari a zonei.

### **Categoriile principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare.**

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);

Interventiile in cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- a) Sistematizarea verticala a terenului – fara afectarea in vreo forma a amplasamentelor vecine;
- b) Realizarea investitiei: REGLEMENTAREA FUNCTIUNII DE LOCUIRE COLECTIVA PRIN SUPRAETAJARE SI MODIFICARE LA CLADIRE EXISTENTA – inclusiv dotarile tehnico-edilitare, alei pietonale, platforma gospodareasca;
- c) Amenajare zone verzi de incinta.

**Prioritati de interventie.** Amenajarea amplasamentului in vederea definirii unei zone edificabile atractive implica realizarea obiectivelor propuse pe amplasament, iar apoi a infrastructurii edilitare si a asigurarii locurilor de parcare aferente investitiei, care se vor realiza din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat.

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

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

Dupa aprobarea in Consiliul Local al municipiului Arad, prevederile prezentei documentatii de urbanism se vor implementa in conformitate cu planul de actiune aferent PUZ, cu respectarea conditiilor din avizele obtinute conform certificatului de urbanism nr. **1270/11.08.2025** si ale avizului de oportunitate nr. **37/01.10.2025**.

Intocmit,

**arh. Andreea TUȚU** RUR Dz1,Dz2