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

FOAIE DE CAPĂT

Beneficiar: **PAȘCA FLORIN - LUCIAN**

Proiect nr.: **430/2025**

Faza: **P.U.Z. si R.L.U.**

Denumire proiect: **"REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE."**
Mun. Arad, Bulevardul Decebal, nr. 32, CF nr. 317304 Arad si
str. Kuncz Aladar, nr. 7, CF nr. 361999 Arad.

Conţinut volum: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

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

FISA DE RESPONSABILITATI

INSUSIREA DOCUMENTATIEI:

SC TARA PLAN SRL
ARAD, T. VLADIMIRESCU, 15/A
J02/1251/2006
CU [redacted]

PROIECTANT GENERAL: TARA PLAN s.r.l.

ARHITECTURA:

TARA PLAN S.R.L. arh. TUȚU ANDREEA

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
RUR
Andreea-Elena A.
T [redacted]
arhitect
D
SPECIALIST CU DREPT DE

REGLEMENTARI EDILITARE: JAR BUILDING CRAFT S.R.L.
Ing. RADU JURCA [redacted]

STUDIU GEOTEHNIC: S.C LUCRU BINE FACUT S.R.L.
Ing. ADRIAN PERI [redacted]

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

BORDEROUL VOLUMULUI

I. FOAIE DE CAPAT
II. FISA DE RESPONSABILITATI
III. BORDEROU VOLUM
IV. MEMORIU DE PREZENTARE
V. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT P.U.Z.
VI. PLAN DE ACTIUNE
VII. PARTE DESENATA:

1. INCADRARE IN ZONA	00A
2. SITUATIA EXISTENTA	01A
3. POSIBILITATI DE MOBILARE	02.1A
4. REGLEMENTARI URBANISTICE ZONIFICARE	02A
5. REGLEMENTARI EDILITARE	03ED
6. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	04A
7. PLAN SITUATIE DRUMURI	02D-PS
8. ILUSTRARE URBANISTICA	05A
9. PROFIL STRADAL	06A
10. STUDIU INSORIRE FARA CONSTRUCTII	S.01
11. STUDIU INSORIRE CU PROPUNERE	S.02

VIII. EXTRAS DE CARTE FUNCIARA – CF nr. 317304 ARAD;
IX. EXTRAS DE CARTE FUNCIARA – CF nr. 361999 ARAD;
X. CI PAȘCA FLORIN - LUCIAN;
XI. REFERAT STUDIU GEOTEHNIC nr. 40123/19.10.2025;
XII. STUDIU GEOTEHNIC, nr. 155/2025;
XIII. LISTA CU AVIZE SI ACORDURI:
1. Aviz de oportunitate nr. 05/26.01.2026, plansa anexa si raportul informarii si consultarii publicului Etapa 1, nr. ad. 110207, 113481/A5/26.01.2026;
2. Aviz C.T.A.T.U. nr. ad. 8281/A5/24.06.2026 si raportul informarii si consultarii publicului Etapa 2 nr. ad. 8281/A5/24.06.2026, insotit de Proces Verbal nr. 50666/A5/02.06.2026;
3. Aviz CONSILIUL JUDETEAN ARAD, nr. 21/19.08.2026 si anexe;
4. Aviz COMPANIA DE APA ARAD, nr. 4617/17.03.2026 si plansa anexa;
5. Aviz RETELE ELECTRICE ROMANIA s.a., nr. 30000645/30.03.2026 si planse anexe;
6. Fisa Tehnica Termoficare, s.c. CENTRALA ELECTRICA DE TERMOFICARE HIDROCARBURI s.a., nr. 656/27.02.2026 si planse anexa;
7. Aviz DELGAZ GRID s.a., nr. 215318638/04.03.2026 si plansa anexa;
8. Aviz ORANGE ROMANIA s.a., nr. AFO049940/42685/40121 din 18.03.2026 si plansa anexa;
9. Acord M.A.I. Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Vasile Goldis Arad nr. 332.221/04.03.2026 privind securitatea la incendii si Planse anexa;

10. Acord M.A.I. Inspectoratul pentru Situatii de Urgenta Vasile Goldis Arad nr. 332.220/04.03.2026 privind protectia civila si Planse anexa;
11. Notificare DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA A JUDETULUI ARAD nr. 126/16.03.2026;
12. Decizia etapei de incadrare AGENTIA NATIONALA PENTRU MEDIU SI ARII PROTEJATE, Directia Judeteana de Mediu Arad, nr. 6798/08.04.2026;
13. Aviz C.T.P. s.a. ARAD, nr. 321/03.03.2026;
14. Aviz INSPECTORATUL DE POLITIE JUDETEAN ARAD-SERVICIU RUTIER, nr. 291.119 din 17.01.2026;
15. Aviz AUTORITATEA AERONAUTICA CIVILA ROMANA nr. 9873/22.04.2026;
16. Aviz DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA ARAD, nr. 61/U/18.02.2026;
17. Aviz COMISIA DE SISTEMATIZARE A CIRCULATIEI, nr. ad. 20889/Z1/17.03.2026 si plansa anexa;
18. Aviz COMISIA DE ELIBERARE AUTORIZATIEI DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC – aviz de PRINCIPIU ADMINISTRATOR DRUM, nr.ad. 20887/Z1/19.03.2026 si plansa anexa;
19. Proces verbal de receptie nr. 370/09.02.2026 si Plan topografic analogic vizat OCPI Arad;
20. Factura R.U.R. si Ordin de plata taxa R.U.R;
21. CERTIFICAT DE URBANISM nr. 2006/05.12.2025 si PLANSA ANEXA.

Întocmit,

arh. TUȚU Andreea

[redacted]

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

MEMORIU DE PREZENTARE

1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE

1.1. Date de recunoastere a investitiei

Denumire proiect:	„REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE"
Amplasament:	Mun. Arad, Bulevardul Decebal, nr. 32, CF nr. 317304 Arad si str. Kuncz Aladar, nr. 7, CF nr. 361999 Arad.
Dezvoltator:	PAȘCA FLORIN - LUCIAN
Faza:	P.U.Z. si R.L.U.
Proiectant general:	TARA PLAN s.r.l.
Proiect nr.:	430/2025
Data elaborarii:	Iunie 2026

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. 2006/05.12.2025 si avizul de oportunitate nr.05/26.01.2026 emise de catre Primaria Municipiului Arad.**

Amplasamentul care face obiectul prezentei documentatii de urbanism are o suprafata totala de 1.078 mp si este compus din imobilele teren care se identifica dupa cum urmeaza:

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

Pe terenul cu CF nr. 317304 Arad 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.

Pe terenul cu CF nr. 361999 Arad se afla o constructie cu destinatie anexa, avand un regim de inaltime Parter si o suprafata construita de 27 mp.

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

Conform PUZ Monumente Protejate Arad, aprobat prin HCLM 201/2014, imobilul cu CF nr. 317304 Arad este situat in ZIR nr. 2, SIR nr. 24, subunitate functionala 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).

Indicatorii urbanistici **existenti,** pentru fiecare imobil in parte**,** sunt urmatorii:

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 înălțime maxim admis în zonă:*

POT maxim = 40%

CUT maxim = 1,00 – pentru P şi P+1

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

Zona propusă spre reglementare are suprafaţa totala de **1.078 mp, fiind compusa din imobilele avand CF nr. 317304 Arad si CF nr. 361999 Arad.** Intervenţiile urbanistice pe amplasament se refera la reconfigurarea formei 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 construibilitate pe parcela P2, stabilirea procentului de zona verde amenajata, asigurarea locurilor de parcare necesare obiectivelor propuse.

PASCA FLORIN LUCIAN, in calitate de dezvoltator, solicita intocmirea unui Plan Urbanistic Zonal in vederea stabilirii reglementarilor si indicatorilor urbanistici pentru realizarea urmatoarelor obiective:

- Reconfigurarea parcelelor existente astfel incat actuala parcela cu CF nr. 317304 Arad sa aiba suprafata de 708 mp, denumita in continuare Parcela P1, iar actuala parcela cu CF nr. 361999 Arad sa aiba suprafata de 370 mp, denumita in continuare Parcela P2.

TARA PLAN
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

- Pentru imobilul de pe viitoarea parcela P1, reconfigurarea cladirii existente C1, prin remodelare si supraetajare pana la S/D+P+3E, modificarea suprafetei construite pana la max. 326 mp, modificare CUT existent (prin adaugarea unui nou etaj) si schimbarea destinatiei incintei propusa spre reglementare din locuire individuala) in locuire colectiva cu maxim 10 apartamente.
- Actuala cladire „anexa" de pe CF nr.361999 Arad se propune spre demolare.
- Pentru viitoarea parcela P2, realizarea unei cladiri cu un regim maxim de inaltime propus de S/D+P+2E, reglementare POT si CUT propus, functiune locuire colectiva cu maxim 3 apartamente.

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

1.3. Surse de documentare

- PUZCP , aprobat cu HCLM Arad nr. 201/2014;
- Certificatul de urbanism nr. **2006/05.12.2025**;
- Documentatia pentru obtinerea avizului de oportunitate;
- Avizul de oportunitate nr. **05/26.01.2026**;
- Ridicarea topografica realizata in sistem Stereo 70 pentru zona propusa spre reglementare si zona studiata.

Cadru legislativ local:

- 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.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

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

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 (parcela 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.

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).

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

TARA PLAN
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

- locuinte colective sau de tip condominiu cu regim mic de inaltime (max. D+P+3E) aflate la nord de amplasament;
- locuinte individuale sau de tip condominiu, aflate la sud si vest de amplasament (regim de inaltime P+1E;
- insitutii 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 reteaua 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 CF nr. 361999 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 si str. Kuncz Aladar nr. 7.

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 studiata 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. Tribunul 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.

2.3. Elemente ale cadrului natural

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.

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

Terenul nu prezinta particularitati din punct de vedere al reliefului, retele hidrografice, conditii geotehnice, riscuri naturale si nu face parte dintr-o arie naturala protejata.

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 pană la Mureș și care trece treptat într-o fâșie ceva mai joasă (puțin peste

TARA PLAN
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

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 formaţiuni :

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

Clima.

Factorii climatici determină existenţa unui climat temperat continental moderat, cu influenţe mediteraneene şi oceanice, specific zonelor de câmpie.

Condiţiile climatice din zonă pot fi sintetizate prin următorii parametrii:

- Temperatura aerului:
  - Media lunară minimă: −1,2°C – Ianuarie;
  - Media lunară maximă: +21,5 °C – Iulie, August;
  - Temperatura minimă absolută: −35,53°C;
  - Temperatura maximă absolută: +42,5°C;
  - Temperatura medie anuală: +10,7°C;
- Precipitaţii:
  - Media anuală: 600...700 mm.

Seismicitatea.

Conform zonarii seismice dupa Normativul P-100-1/2013 amplasamentul se incadreaza in zona cu o perioada de colt T_C-0,7 sec. si un coefficient seismic a_g- 0,20 g.

Adancimea de inghet.

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

2.4. Circulatia

Accesul carosabil la incinta se realizeaza doar din str. Kuncz Aladar, amplasamentul neavand acces carosabil din Bdul Decebal.

2.5. Ocuparea terenurilor

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 (parcela 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.

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".

TARA PLAN
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

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.

Indicatorii urbanistici **existenti,** pentru fiecare imobil in parte, sunt urmatorii:
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

2.6. Echipare edilitara

Imobilul de pe parcela P1 (B-Dul Decebal) 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.

Amplasamentul aferent parcelei P2 (str. Kuncz Aladar) nu este racordat la utilitatile existente pe str. Kuncz Aladar, respectiv energie electrica, retea de apa potabila si menajera, canalizare menajera si pluviala, retea gaze naturale.

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. Amplasamentul este situat într-o zonă cu relief preponderent plan, fără fenomene geomorfologice de risc, nefiind identificate elemente naturale sensibile care să limiteze dezvoltarea propusă.

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 distanţă de 250 m vest fata de râul Mureş, 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 studiata 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 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).

Evidentierea potentialului balnear si turistic. Nu este cazul.

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

Zone de protectie impuse.

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

Masuri de securitate la incendiu:

Alimentarea cu apă pentru stingerea incendiilor:

Alimentarea cu apă pentru stingerea incendiilor se va realiza prin intermediul rețelei publice de apă. În acest scop, la faza de autorizare se va solicita de la operatorul local de apă-canal o adresă oficială privind amplasarea și caracteristicile hidranților exteriori existenți pe str. Dacilor și pe Bulevardul Decebal.

În situația în care din această documentație va rezulta că distanța dintre imobilele propuse și hidranții exteriori existenți depășește 120 m, se vor prevedea și realiza hidranți exteriori suplimentari, amplasați astfel încât să fie respectată distanța maximă admisă conform normativelor de securitate la incendiu.

Organizarea incintei

Platformele de parcare, platformele menajere și zonele tehnice vor fi amplasate astfel încât să nu obstrucționeze căile de acces și intervenție ale autospecialelor de pompieri și să nu genereze riscuri suplimentare de incendiu.

Asigurarea căilor de evacuare

Clădirile de locuințe colective vor fi proiectate cu căi de evacuare conforme, dimensionate corespunzător numărului de persoane, cu acces direct către exterior sau către spații deschise sigure.

Scările, holurile și coridoarele de evacuare vor fi realizate din materiale incombustibile sau cu rezistență la foc conform normativelor în vigoare.

Construcțiile propuse vor avea (estimare) următoarele caracteristici:

- categoria de importanță C și clasa de importanță III
- constructii de locuinte colective
- Volum compartiment incendiu = aprox. 6.000 mc
- GRF I-II

2.8. Optiuni ale populatiei

La solicitarea dezvoltatorului investitiei, PAȘCA FLORIN – LUCIAN, a fost intocmit studiul de oportunitate in baza caruia s-a obtinut Avizul de Oportunitate nr. **05/26.01.2026 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.

Informarea și consultarea publicului în etapa de elaborare a propunerilor P.U.Z. și R.L.U. aferent au fost efectuate conform procedurii legale. Pe durata procedurii de informare și consultare a publicului – Etapa a II-a, au fost înregistrate **Adresa nr. 14969/20.02.2026**, **Adresa nr. 15151/20.02.2026** și **Adresa nr. 15357/23.02.2026**, formulate de proprietari ai imobilelor învecinate, prin care au fost transmise observații și obiecții privind soluția urbanistică propusă.

Dezvoltatorul și elaboratorul documentației au formulat răspunsuri motivate prin **Adresa nr. 24029/17.03.2026**, **Adresa nr. 24034/17.03.2026** și **Adresa nr. 24037/17.03.2026**, comunicate persoanelor care au formulat observațiile.

Ulterior, a fost inregistrata **Adresa nr. 27772/26.03.2026**, formulata de proprietari ai imobilelor învecinate, iar Dezvoltatorul și elaboratorul documentației au formulat răspunsuri motivate prin **Adresa nr. 33502/09.04.2026.**

La Adresa nr. 36589/22.04.2026, formulata de proprietari ai imobilelor învecinate, Dezvoltatorul și elaboratorul documentației a formulat răspunsuri motivate prin **Adresa nr. 38693/28.04.2026.**

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

La Adresa nr. 40963/05.05.2026, formulata de proprietari ai imobilelor învecinate, Dezvoltatorul și elaboratorul documentației a formulat răspunsuri motivate prin **Adresa nr. 43467/11.05.2026.**

Ulterior, la data de **26.05.2026**, la sediul Primăriei Municipiului Arad, a avut loc o întâlnire între reprezentanții administrației publice locale, dezvoltatorul investiției, elaboratorul documentației și persoanele care au formulat observații, în vederea analizării aspectelor sesizate și clarificării soluției urbanistice propuse. Dezbaterile desfășurate în cadrul întâlnirii au fost consemnate în **Procesul-verbal nr. 20066/A5/02.06.2026**.

În urma parcurgerii integrale a procedurii de informare și consultare a publicului în Etapa a II-a, Primăria Municipiului Arad – Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a emis **Raportul informării și consultării publicului nr. 8281/A5/24.06.2026**.

Realizarea acestui proiect contribuie inclusiv la dezvoltarea activitatii economice intreprinse de catre dezvoltator. Concretizarea intentiei dezvoltatorului va crea noi locuri de munca si va dezvolta investitii cu impact pozitiv la bugetul local.

Intentia dezvoltatorului nu presupune interventii cu efect negativ asupra peisajului natural si antropic, data fiind locatia aleasa si vecinatatile terenului.

Totodata se precizeaza ca 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.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiului topo-cadastral intocmit pentru imobilele teren identificate prin **nr. 317304 Arad si nr. 361999 Arad**, suprafata masurata in teren este conforma cu suprafata inscrisa in acte.

In urma studiului de oportunitate intocmit, a fost emis de catre Primaria Municipiului Arad Avizul de Oportunitate nr. **05/26.01.2026,** ale carui conditii se vor respecta intocmai pentru elaborarea prezentului P.U.Z. si R.L.U. aferent.

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- Imobilul teren cu CF nr. 317304 Arad nu dispune de asigurarea unui acces auto in incinta.
- Pe amplasament nu sunt asigurate locuri de parcare.
- 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, dar noua dezvoltare propusa implica insa o posibila redimensionare a tuturor bransamentelor la utilitati.

Nu se constata disfunctionalitati generate de corelarea functiunilor existente - propuse, din contra, functiunile nou propuse sunt in continuarea celor existente in zona, si anume locuinte colective. In zona exista de asemenea constructii pentru institutii publice, precum Liceul Tehnologic „Aurel Vlaicu"

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 reteaua orasului de tramvai si linie de autobus, scoli, parcuri publice, institutii publice, adica intr-o zona dezvoltata si foarte accesibila in relatie cu centrul orasului.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform **certificatului de urbanism nr. 2006/05.12.2025** emis de primaria Mun. Arad si PUZ Monumente Protejate Arad, aprobat prin HCLM 201/2014, imobilele sunt situate 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

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

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) Destinaţia construcţiilor admise în zonă pentru care se pot emite autorizaţii directe pentru construire:

a) locuinţe individuale/condominii cu regim mic de înălţime, inclusiv completarea cu nivele noi a locuinţelor existente până la regimul de înălţime maxim:

- P+2 (cu alinierea construcţiilor la cornişă) pe str. Unirii, str. Nicolae Bălcescu, str. 1 Decembrie, B-dul Decebal nr. 4-18 și 32-34, B-dul Revoluţiei nr. 85-101 și P-ţa Avram Iancu

- P+1 str. Gheorghe Lazăr, str. Kuncz Aladar nr. 1-7, 9, str. Tribunul Dobra, str. Aviator Georgescu (cu alinierea construcţiilor la cornişă), P-ţa Plevnei

- P pe str. Kuncz Aladar nr. 8, 10, 11 şi B-dul Decebal nr. 33

b) construcţii administrative cu destinaţia de:

- Sedii de prefecturi

- Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor şi ale altor organe de specialitate ale administraţiei publice centrale

- Sedii centrale şi filiale de partid

- sedii de sindicate, culte, fundaţii, organizaţii neguvernamentale, asociaţii, agenţii, fonduri etc.

- sedii de birouri amenajate în clădirile existente de locuinţe şi-sau prin completare a construcţiilor existente până la regimul maxim de înălţime:

- *P+2 (cu alinierea construcţiilor la cornişă) pe str. Unirii, str. Nicolae Bălcescu, str. 1*
- *Decembrie, B-dul Decebal nr. 4-18 și 32-34, B-dul Revoluţiei nr. 85-101 și P-ţa Avram*
- *Iancu*
- *P+1 str. Gheorghe Lazăr, str. Kuncz Aladar nr. 1-7, 9, str. Tribunul Dobra, str. Aviator*
- *Georgescu (cu alinierea construcţiilor la cornişă), P-ţa Plevnei*
- *P pe str. Kuncz Aladar nr. 8, 10, 11 şi B-dul Decebal nr. 33*

Aceste funcţiuni sunt permise şi pe străzi categoria III şi IV existente pentru că există legături cu străzi de categoria I şi II pentru realizarea acceselor carosabil conform Articolului 19 din RLU.

c) construcţii financiar bancare cu destinaţia de:

- filiale de bănci

- sedii de societăţi de asigurări (de bunuri, persoane), burse de valori şi mărfuri amenajate în clădirile existente de locuinţe şi-sau prin completare a construcţiilor existente până la regimul maxim de înălţime:

- *P+2 (cu alinierea construcţiilor la cornişă) pe str. Unirii, str. Nicolae Bălcescu, str. 1 Decembrie, B-dul Decebal nr. 4-18 și 32-34, B-dul Revoluţiei nr. 85-101 și P-ţa Avram*
- *Iancu*
- *P+1 str. Gheorghe Lazăr, str. Kuncz Aladar nr. 1-7, 9, str. Tribunul Dobra, str. Aviator*
- *Georgescu (cu alinierea construcţiilor la cornişă), P-ţa Plevnei*
- *P pe str. Kuncz Aladar nr. 8, 10, 11 şi B-dul Decebal nr. 33*

d) construcţii comerciale cu destinaţia:

- comerţ cu amănuntul alimentar de folosinţă zilnică

- comerţ cu amănuntul nealimentar (magazine specializate sau nespecializate, cu vânzare predominantă de produse nealimentare de uz personal sau gospodăresc)

- construcţii pentru alimentaţie publică- amenajate în clădirile existente de locuinţe şi/sau prin completare a construcţiilor existente până la regimul de înălţime maxim:

- *P+2 (cu alinierea construcţiilor la cornişă) pe str. Unirii, str. Nicolae Bălcescu, str. 1*
- *Decembrie, B-dul Decebal nr. 4-18 și 32-34, B-dul Revoluţiei nr. 85-101 și P-ţa 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: danielaursachi@gmail.com

- *P+1 str. Gheorghe Lazăr, str. Kuncz Aladar nr. 1-7, 9, str. Tribunul Dobra, str. Aviator Georgescu (cu alinierea construcţiilor la cornişă), P-ţa Plevnei*
- *P pe str. Kuncz Aladar nr. 8, 10, 11 şi B-dul Decebal nr. 33*

Unităţile care comercializează tutun vor fi amplasate la minim 50m faţă de intrările în unităţile de învăţământ. Unităţile care comercializează alcool vo fi amplasate la minim 100 m faţă de unităţile de învăţământ.

e) construcţii pentru servicii (exclus cele cu caracter industrial) – inclusiv ateliere nepoluante cu specific artizanal şi manufacturier – amenajate în clădirile existente de locuinţe şi/sau prin completare a construcţiilor existente până la regimul de înălţime maxim:

- *P+2 (cu alinierea construcţiilor la cornişă) pe str. Unirii, str. Nicolae Bălcescu, str. 1*
- *Decembrie, B-dul Decebal nr. 4-18 și 32-34, B-dul Revoluţiei nr. 85-101 și P-ţa Avram Iancu*
- *P+1 str. Gheorghe Lazăr, str. Kuncz Aladar nr. 1-7, 9, str. Tribunul Dobra, str. Aviator Georgescu (cu alinierea construcţiilor la cornişă), P-ţa Plevnei*
- *P pe str. Kuncz Aladar nr. 8, 10, 11 şi B-dul Decebal nr. 33*

Construcţiile pentru servicii – ateliere nepoluante cu specific artizanal şi manufacturier sunt admise pe străzile: str. Unirii, str. Nicolae Bălcescu, str. Gheorghe Lazăr, str. Kuncz Aladar, str. Tribunul Dobra, str. Aviator Georgescu, P-ţa. Plevnei şi P-ţa. Avram Iancu.

f) construcţii de cultură cu destinaţia de: expoziţii, muzee, biblioteci, club, săli reuniune, centre şi complexe culturale, cinematografe, teatre dramatice, de comedie, de revistă, de păpuşi – amenajate în clădirile existente de locuinţe şi/sau prin completare a construcţiilor existente până la regimul de înălţime maxim:

- *P+2 (cu alinierea construcţiilor la cornişă) pe str. Unirii, str. Nicolae Bălcescu, str. 1*
- *Decembrie, B-dul Decebal nr. 4-18 și 32-34, B-dul Revoluţiei nr. 85-101 și P-ţa Avram*
- *Iancu*
- *P+1 str. Gheorghe Lazăr, str. Kuncz Aladar nr. 1-7, 9, str. Tribunul Dobra, str. Aviator*
- *Georgescu (cu alinierea construcţiilor la cornişă), P-ţa Plevnei*
- *P pe str. Kuncz Aladar nr. 8, 10, 11 şi B-dul Decebal nr. 33*

g) construcţii de sănătate cu destinaţia de:
- dispensar policlinic gr. 1- 600 consultaţii/zi
- creşă
amenajate în clădirile existente de locuinţe şi/sau prin completare a construcţiilor existente până la regimul de înălţime maxim:

- *P+2 (cu alinierea construcţiilor la cornişă) 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. Tribunul Dobra (doar pentru*
- *dispensar policlinic), str. Aviator Georgescu (cu alinierea construcţiilor la cornişă), Pţa Plevnei*
- *P pe str. Kuncz Aladar nr. 8, 10, 11 şi B-dul Decebal nr. 33*

Sunt interzise construcţiile de sănătate cu destinaţia de dispensar policlinic şi creşă pe străzile: str. Unirii, str. 1 Decembrie, B-dul Revoluţiei și P-ţa Avram Iancu. Este interzisă amplasarea creşelor pe str. Nicolae Bălcescu.

h) construcţii de învăţământ cu destinaţia de:
grădiniţe amenajate în clădirile existente de locuinţe şi/sau prin completare a construcţiilor existente până la regimul de înălţime maxim:

- *P+2 (cu alinierea construcţiilor la cornişă) 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 construcţiilor la cornişă) şi P-ţa Plevnei*
- *P pe str. Kuncz Aladar nr. 8, 10, 11*

Sunt interzise construcţiile de învăţământ cu destinaţia de grădiniţe pe străzile: str. Unirii, str. 1 Decembrie, str. Tribunul Dobra, B-dul Revoluţiei nr. 85-101 și P-ţa 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: danielaursachi@gmail.com

Unităţile care comercializează tutun vor fi amplasate la minim 50m faţă de intrările în unităţile de învăţământ. Unităţile care comercializează alcool vo fi amplasate la minim 100 m faţă de unităţile de învăţământ.

i) construcţii de agrement cu destinaţia de loc de joacă pentru copii

j) construcţii de turism cu destinaţia de tip:

hostel- 2 şi 3 stele

apartamente şi camere de închiriat- 2 şi 3 stele

amenajate în clădirile existente de locuinţe şi/sau prin completare a construcţiilor existente până la regimul de înălţime maxim:

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

(4) Destinaţia construcţiilor admise în zonă doar cu condiţia elaborării şi aprobării unui plan urbanistic zonal (PUZ):

a) locuinţe individuale/condominii de tip vile cu regim mic de înălţime, inclusiv completarea cu nivele noi a locuinţelor existente peste regimul de înălţime maxim impus la aliniatul 3);

b) locuinţe colective cu mai mult de 6 apartamente;

c) construcţii de turism cu destinaţia de hotel, pensiuni;

d) construcţii cu funcţiuni mixte compuse din funcţiunile enumerate la alin. (3);

e) orice construcţie nouă a cărei funcţiune presupune schimbarea:

- de destinaţie a imobilului teren şi construcţie existente şi implicit realizarea de construcţii noi cu alţi parametrii funcţionali şi indicatori urbanistici decât cei existenţi pentru care nu se poate elibera autorizaţie directă de construire;

- regimului maxim de înălţime admis în zonă;

şi a căror destinaţie nu a fost enumerată la alin. (3).

(5) Destinaţia construcţiilor interzise în zonă:

a) construcţii pentru servicii cu caracter industrial (poluante şi nepoluante) amenajate în clădirile existente şi/sau în construcţii noi;

b) anexe gospodăreşti pentru creşterea animalelor (coteţe).

c) autoservice

d) spălătorii auto;

e) orice funcţiune care nu a fost enumerată la alin. (3) şi (4).

(6) Este interzisă demolarea totală a construcţiilor existente din categoria III- imobile construcţii cu valoare ambientală. Intervenţiile asupra acestora se pot face numai cu respectarea regulilor expuse în Secţiunea a II-a a prezentului RLU.

(7) Construcţiile din categoria IV- construcţii viitoare în Ansamblul Urban Arad vor respecta prezentul RLU, inclusiv regulile expuse în Secţiunea a II-a.

Indicatorii urbanistici POT şi CUT se stabilesc în funcţie de destinaţia zonei pentru două situaţii diferite ce pot apărea în cazul lucrărilor de construire:

Pentru construcţiile cu destinaţii admise în zonă, conform alin. (3):

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

CUT maxim = 1,60 – pentru P, P+1
= 2,50 – pentru P+2

TARA PLAN

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

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 şi P+1
= 1,20 – pentru P+2

Cazul construcţiilor viitoare (noi şi prin completarea construcţiilor existente) cu funcţiunile de la alin. (3), literele: b), c), d), e), f), g), h) şi i)

POT maxim = 40%
CUT maxim = 1,60 – pentru P şi P+1
= 2,40 – pentru P+2

In vederea realizarii investitiei „REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE" se va intocmi o documentatie de urbanism tip PUZ si RLU aferent, cu respectarea prevederilor legale in vigoare.

Elementele tematice care urmeaza a fi rezolvate pentru amplasamentul avut in vedere se refera la: reglementarea din punct de vedere urbanistic (retrageri, indicatori urbanistici, inaltimi maxime etc.), rezolvarea disfunctionalitatilor privind dotarea tehnico-edilitara, reglementarea accesurilor in incinta.

DTAC pentru obiectivul solicitat se va putea intocmi numai dupa aprobarea documentatiei de urbanism si cu obligativitatea respectarii intocmai a prevederilor acesteia.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona nu beneficiaza de un cadru natural valoros si nu dispune de forme de relief care sa poata fi valorificate.

Principala componenta a cadrului natural care poate fi fructificata este planeitatea terenului, ce permite organizarea optima a teritoriului.

Amplasamentul studiat NU se afla intr-o zona cu potential de inundatii sau alunecari de teren, nu se afla in perimetrul inundabil al vreunui curs de apa, nu face parte dintr-o arie naturala protejata, nu dispune de potential balnear sau turistic.

Stabilitatea terenului in vederea edificarii constructiilor este asigurata, conform studiului geotehnic intocmit pentru amplasamentul studiat.

3.4. Modernizarea circulatiei

Parcela P1 nu poate fi accesata auto, cladirea existenta ocupa integral frontul stradal.

Accesul carosabil in zona propusa spre reglementare 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, anterior solicitarii autorizatiilor de construire pentru lucrarile de pe parcela P1.

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, conform HG 525/1996, Anexa 5.

TARA PLAN
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

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.

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

Pe parcela P2 se va nota drept de servitute de trecere auto si pietonal in favoarea parcelei P1, anterior solicitarii autorizatiilor de construire pentru lucrarile de pe parcela P1.

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea, în interiorul incintei, a numărului de locuri de parcare aferent funcțiunilor propuse, potrivit prevederilor legale în vigoare.

3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Regulamentul local de urbanism este instrumentul aferent P.U.Z. care reglementeaza permisiunile si restrictiile in ceea ce priveste posibilitatile de edificare in zona P.U.Z. Aspectele prezentate sintetic in ceea ce urmeaza vor fi detaliate in RLU aferent.

Principalele functiuni propuse ale zonei. In cadrul incintei cu propuneri se identifica o zona functionala principala:

Lc – Zona locuinte colective cu urmatoarele subzone functionale:
Lc1 – Zona locuinte colective cu maxim 10 apartamente (parcela P1)
Lc2 - Zona locuinte colective cu maxim 3 apartamente (parcela P2)

Cu urmatoarele utilizari:

- Lc-c: Constructii pentru locuinte colective
- Lc amenaj: Platforme carosabile si pietonale, inclusiv locuri de parcare amenajate la sol;
- Lc-zv: Zone verzi amenajate;
- Lc-Te: Platforma menajera/edilitara.

Utilizari permise:

- locuinte colective cu regim de inaltime maxim S/D+P+3E, pana la un numar maxim de 10 unitati locative (subzona Lc1 – parcela P1);
- locuinte colective cu regim de inaltime maxim S/D+P+2E, pana la un numar maxim de 3 unitati locative (subzona Lc2 – parcela P2);
- amenajări aferente locuinţelor: căi de acces pietonale private, parcaje, spaţii plantate in proportie de min. 25% din suprafata terenului, locuri de joacă pentru copii, mobilier urban, bănci, pergole, foișoare, împrejmuiri (subzonele Lc1 si Lc2);
- Amenajari si echipamente tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: panouri solare, sisteme de incălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor servi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate (subzonele Lc1 si Lc2);
- platforme de depozitare selectiva a gunoiului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu (subzonele Lc1 si Lc2).

Utilizari permise cu conditii:

- Se admit functiuni de servicii profesionale sau manufacturiere, amplasate la parterul imobilelor de locuinte colective ((subzonele Lc1 si Lc2) care indeplinesc urmatoarele conditii:

TARA PLAN
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

- ca acestea sa nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 24:00.

- Activitățile de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit cu următoarele condiții:
  - să se defășoare 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). (subzonele Lc1 si Lc2);

3.5.1. Sistematizare verticala:

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

Cota CTS propusa este in jurul valorii de 110.00 NMN. Lucrarile propuse nu vor afecta sau modifica trotuarele si domeniul public aflat intre proprietatea studiata si strada.

Inaltimea maxima propusa va fi astfel:

Pentru subzona Lc1 (Parcela 1):

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;

Pentru subzona Lc2 (Parcela 2):

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;

Regimul maxim de inaltime a constructiilor propuse pe amplasament se va incadra in cota maxima stabilita prin Avizul Autoritatea Aeronautica Romana nr. 9873/22.04.2026.

3.5.2. Criterii compozitionale si functionale:

Prin prezenta documentatie se propun operatiuni de reconfigurare a parcelelor ce compun incinta propusa spre reglementare.

Reconfigurarea parcelelor existente se va realiza astfel incat actuala parcela cu CF nr. 317304 Arad sa aiba suprafata de 708 mp, denumita in continuare Parcela P1, iar actuala parcela cu CF nr. 361999 Arad sa aiba suprafata de 370 mp, denumita in continuare Parcela P2.

Pentru imobilul din cadrul subzonei functionale Lc1, de pe viitoarea parcela P1, se propune reconfigurarea cladirii existente C1, prin remodelare si supraetajare pana la S/D+P+3E, cu modificarea suprafetei construite pana la max. 326 mp, modificare CUT existent (prin adaugarea unui nou etaj) si

TARA PLAN
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

schimbarea destinatiei incintei propusa spre reglementare din locuire individuala) in locuire colectiva cu maxim 10 apartamente.

Este interzisa demolarea totala a corpului de cladire C1 aferenta parcelei P1, 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.

Actuala cladire „anexa" de pe CF nr.361999 Arad se propune spre demolare.

In cadrul subzonei functional Lc2 - viitoarea parcela P2, se propune realizarea unei cladiri cu un regim maxim de inaltime propus de S/D+P+2E, reglementare POT si CUT propus, functiune locuire colectiva cu maxim 3 apartamente.

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.

Fatadele laterale si posterioare ale constructiilor propuse spre construire/ 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:

Pentru subzona Lc1 (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 subzona Lc2 (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. 11,75 m fata de limita nordica de proprietate.

Constructiile 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 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:

Pentru subzona Lc1 (Parcela P1):

Max. S/D+P+3E,

Hmax streasina:17,0 m fata de CTS;

Hmax coama: 19,0 m fatada de CTS;

Pentru subzona Lc2 (Parcela P2):

TARA PLAN
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

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;

3.5.5. Modul de utilizare al terenului:

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

Pentru subzona Lc1 (Parcela P1):

POT propus – max. 46,00 % (max. 326 mp)

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).

Pentru subzona Lc2 (Parcela P2)::

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

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

3.5.6. Imprejmuiri:

Imprejmuiri la frontul stradal, laterale si posterioare – opace/transparente cu H max. = 2,00 m in cazul in care imprejmuirile existente se doreste a fi modificate/modernizate. Imprejmuirile parcelei sunt optionale.

3.5.7. Parcari:

Pentru fiecare unitate individuala cu functiune rezidentiala se va asigura min. 1 loc de parcare pe fiecare parcela, conform HG 525/1996, Anexa 5.

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.

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

Pe parcela P2 se va nota drept de servitute de trecere auto si pietonal in favoarea parcelei P1, anterior solicitarii autorizatiilor de construire pentru lucrarile de pe parcela P1.

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea, în interiorul incintei, a numărului de locuri de parcare aferent funcțiunilor propuse, potrivit prevederilor legale în vigoare.

3.5.8. Plantații:

Pe fiecare parcela cu functiunea de locuinte colective, P1 si P2, vor fi asigurate **spatii verzi amenajate in proportie de minim 25%** din suprafata acestora, **cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022** *privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad.*

Astfel, in cadrul subzonei Lc1 (parcela P1) se vor amenaja spatii verzi in suprafata de min. 177 mp, din care este permisa realizarea de spatii verzi de tip structura verticala vegetala in proportie de 50% din suprafata totala de spatiu verde, ca si masura compensatorie. Se vor asigura plantarea a

TARA PLAN

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

minim 5 arbori (4 buc pt. zona verde + 1 buc pt.parcaje auto), conf. Art. 20 din HCLM Arad nr. 572/26.10.2022.

In cadrul subzonei Lc2 (parcela P2) se vor amenaja spatii verzi in suprafata de min. 93 mp, din care este permisa realizarea de spatii verzi de tip structura verticala vegetala in proportie de 50% din suprafata totala de spatiu verde, ca si masura compensatorie. Se vor asigura plantarea a minim 3 arbori (2 buc pt. zona verde + 1 buc pt.parcaje auto), conf. Art. 20 din HCLM Arad nr. 572/26.10.2022.

Bilantul teritorial de zona comparativ:

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 PROPUSA**				
	TEREN mp	SC mp	P.O.T.	SCD mp	C.U.T.
Zona locuinte colective – subzona Lc1 locuinte colective cu maxim 10 apartamente (parcela P1)	708	326	46%	1.593	2,25
Zona locuinte colective – subzona Lc2 locuinte colective cu maxim 3 apartamente (parcela P2)	370	178	48%	536	1,45
TOTAL PARCELE PROPUSE	1.078				

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 21.200 mp				
ZONE FUNCTIONALE	**SITUATIE EXISTENTA**		**SITUATIE PROPUSA**	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA	6.125	28.89%	6.125	28.89%
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE / CONDOMINII cu functiuni complementare	7.985	37.67%	7.413	34.97%
ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE cu functiuni complementare	5.200	24.53%	4.694	22.14%
ZONA SERVICII COMERT	1.455	6.86%	1.455	6.86%
ZONA VERDE AMENAJATA CU ACCES PUBLIC NELIMITAT	435	2.05%	435	2.05%
ZONA LOCUINTE COLECTIVE - propus	0	0.00%	1.078	5.09%

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

TOTAL GENERAL	**21.200**	**100%**	**21.200**	**100%**

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 1.078 MP				
ZONE FUNCTIONALE	**SITUATIE EXISTENTA**		**SITUATIE PROPUSA**	
	[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 subzona Lc1 locuinte colective cu maxim 10 apartamente (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%	326	30,24%
- 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%	205	19,02%
Zona locuinte colective – subzona Lc2 locuinte colective cu maxim 3 apartamente (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%**

Indicatori urbanistici propusi:
Zona locuinte colective-Subzona Lc1-locuinte colective cu maxim 10 apartamente (parcela P1):

Suprafata propusa parcela P1: 708 mp
POT max. 46,00 % (S constr. 326 mp)
CUT max = 2,25 (S constr. desf. 1.593 mp)
Regim de inaltime: **S/D+P+3E**
Hmax streasina:17,0 m fata de CTS (propus); Hmax coama: 19,0 m fatada de CTS (propus);

Zona locuinte colective - Subzona Lc2-locuinte colective cu maxim 3 apartamente (parcela P2):

Suprafata propusa parcela P2 : 370 mp
POT max. 48,00% (S constr. 178 mp)

TARA PLAN
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

CUT max = 1,45 (S constr. desf. 536 mp)
Regim de inaltime: **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;

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Imobilul de pe parcela P1 (B-Dul Decebal) 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.

Amplasamentul aferent parcelei P2 (str. Kuncz Aladar) nu este racordat la utilitatile existente pe str. Kuncz Aladar, respectiv energie electrica, retea de apa potabila si menajera, canalizare menajera si pluviala, retea gaze naturale.

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 reteaua publica, aflata pe Bdul Decebal, respectiv str. Kuncz Aladar, in fata amplasamentului. Actualmente imobilul de pe parcela P1 (B-Dul Decebal) este bransat la reteaua de apa potabila a orasului. La faza DTAC se va evalua capacitatea existenta a bransamentului, functie de solutia tehnica, se va pastra sau moderniza bransamentul existent. Pentru imobilul cu CF nr. 361999 Arad (str. Kuncz Aladar) se va realiza un bransament separat, in conformitate cu solutia emisa de catre administratorul retelei, solutie stabilita la faza DTAC.
2. **Canalizarea menajera** - Imobilul aferent parcelei P1 (B-Dul Decebal) este deja racordat la reteaua stradala de canalizare menajera. Pentru imobilul propus pe parcela P2 (str. Kuncz Aladar) se va realiza un bransament separat, in conformitate cu solutia emisa de catre administratorul retelei.
3. **Alimentarea cu agent termic** – energia termica necesara incalzirii spatiilor propuse va proveni din adoptarea unor solutii proprii precum centrale pe gaz, pompe de caldura etc.
4. **Alimentarea cu energie electrica** – Imobilul aferent parcelei P1 (B-Dul Decebal) este deja racordat la reteaua de energie electrica aflata in fata proprietatii. Pentru imobilul propus pe parcela P2 (str. Kuncz Aladar) se va realiza un bransament separat, in conformitate cu solutia emisa de catre administratorul retelei.
5. **Alimentarea cu gaze naturale** – Imobilul aferent parcelei P1 (B-Dul Decebal) este deja racordat la reteaua de gaz natural aflata in fata proprietatii. Pentru imobilul propus pe parcela P2 (str. Kuncz Aladar) se poate realiza un bransament separat, in conformitate cu solutia emisa de catre administratorul retelei. Alimentarea cu gaz natural a celor 2 imobile nu este obligatorie.
6. **Gospodarie comunala** – pe fiecare parcela se va prevedea platforma gospodareasca pentru depozitarea pubelelor in vederea colectarii selective a gunoaielor de catre serviciul de salubritate al orasului, amplasata in conformitate cu normele de mediu si de igiena si sanatate ale populatiei.

3.7. Protectia mediului

Protectia calitatii apelor

TARA PLAN

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

- apele uzate menajere si igienico-sanitare se vor colecta prin reteaua de canalizare a municipiului Arad si se vor incadra in valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinsi in NTPA-002 aprobat prin H.G. nr. 188/2002, cu modificarile si completarile ulterioare;
- apele pluviale de pe cladirile din incinte atat din zona rezidentiala cat si din zona servicii-comert, sunt considerate conventional curate acestea putand fi evacuate in zone verzi sau direct in canale de desecare existente in zona;
- apele pluviale deversate la nivelul solului vor fi conform NTPA 001 din HG nr. 188/2002, cu modificarile si completarile ulterioare;
- este interzisa orice deversare de ape uzate, efluenti lichizi, reziduuri sau deseuri de orice fel in ape de suprafata, subterane, pe sol sau in subsol.

Protectia calitatii aerului

- organizarea activitatii se va face astfel incat impactul asupra mediului si populatiei sa fie cat mai redus (zgomotul, cantitatea de particule in suspensie si sedimentabile sa fie cat mai reduse);
- se va asigura incadrarea indicatorilor de calitate ai aerului la limita incintei in prevederile STAS 12574/1987 „ Aer din zonele protejate".

Protectia solului si a subsolului

- se vor asigura conditii pentru depozitarea in siguranta a materialelor de constructie, astfel incat sa nu blocheze caile de acces, sa nu poata fi antrenate de vant sau de apele pluviale;
- se vor lua masuri pentru indepartarea de pe teren a deseurilor inerte si nepericuloase rezultate in urma lucrarilor;
- 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 incendierea oricarui tip de deseu si/ 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, 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.*

TARA PLAN
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

- 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.
- 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 accesului in incinta si a parcarilor, dimensionate la nevoile functiunilor propuse

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.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 intervenţii la dotările de interes public existente.
Toate cheltuielile pentru realizarea investitiei vor fi suportate de catre dezvoltatorul privat al zonei.
Pe parcela P2 se va nota drept de servitute de trecere auto si pietonal in favoarea parcelei P1, anterior solicitarii autorizatiilor de construire pentru lucrarile de pe parcela P1.

3.9.1. Tipuri de propietate 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..

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

Functiunea propusa se integreaza in zona in primul rand prin pastrarea si dezvoltarea functiunii regasite in imediata vecinatate, si anume locuinte individuale, semicolective, locuinte colective si spatii comerciale.

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

Categorii principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare.

Interventiile in cadrul zonei studiate vor viza:

a) Asigurarea accesului carosabil in incinta, din str. Kuncz Aladar;
b) Racordarea imobilelor la utilitati.

Interventiile in cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

a) Operatiuni de parcelare;
b) Sistematizarea verticala a terenului – fara afectarea in vreo forma a amplasamentelor vecine;
c) Realizarea investitiei:
- Supraetajare si modificare cladire existenta C1 aferenta parcelei P1 – inclusiv dotarile tehnico-edilitare, circulatii auto si pietonale, platforma menajera, zone verzi de incinta;
- Realizare imobil la frontul stradal al str. Kuncz Aladar, aferent parcelei P2, inclusiv dotarile tehnico-edilitare, circulatii auto si pietonale, platforma menajera, zone verzi de incinta.

d) Amenajare zone verzi de incinta.

Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z., asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii.

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. **2006/05.12.2025** si ale avizului de oportunitate nr. **05/26.01.2026.**

Intocmit,

arh. Andreea TUȚU RUR Dz1,Dz2

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN R... SPECIALIȘTI...

[redacted]

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ
„REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE"
Mun. Arad, Bulevardul Decebal, nr. 32, CF nr. 317304 Arad
si str. Kuncz Aladar, nr. 7, CF nr. 361999 Arad.

1. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U.

ART. 1

(1) **Planul urbanistic zonal si regulamentul local de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor.**

(2) Planul urbanistic zonal, avand caracter de reglementare specifica a dezvoltarii urbanistice a unei zone din localitate, cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

(3) Prin planul urbanistic zonal se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii – necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

(4) Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent planului urbanistic zonal (P.U.Z.) reprezinta o piesa de baza in aplicarea P.U.Z., el intarind si detaliind reglementarile din P.U.Z..

(5) R.L.U. reprezinta sistemul unitar de norme tehnice si juridice, cu caracter de reglementare specifica, care sta la baza autorizarii si executarii tuturor tipurilor de constructii si amenajari precum si a elaborarii tuturor planurilor urbanistice de detaliu a zonei pentru care acesta a fost elaborat. Prescriptiile cuprinse in R.L.U. (permisiuni si restrictii) sunt obligatorii pe intregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z..

(6) R.L.U. stabileste, in aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor si de amplasare a constructiilor si a amenjarilor aferente acestora.

(7) R.L.U. detaliaza articolele corespondente ale R.G.U. actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, conform conditiilor specifice localitatii si a caracteristicilor unitatii teritoriale de referinta si conform specificului investitiei, a conditiilor functionale si de amplasare.

(7) **Odata aprobat de catre Consiliul Local al Municipiului Arad, impreuna cu P.U.Z.**, in baza avizelor si acordurilor obtinute in prealabil, **R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.**

1.2. Baza legala a elaborarii

La baza elaborarii RLU stau in principal:

- Legi si acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor si de realizare a constructiilor;
- Norme si standarde tehnice care fundamenteaza amplasarea si conformarea constructiilor in acord cu exigentele de realizare a stabilitatii, securitatii si sigurantei in exploatare ale acestora;
- Reguli proprii domeniului urbanismului si amenajarii teritoriului privind ocuparea cu constructii a terenului in acord cu principiile dezvoltarii durabile – configuratia parcelelor, natura proprietatii, amplasarea si conformarea constructiilor etc.

Baza legala a elaborarii RLU:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, actualizat;
- Reglementarea tehnica "Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism" – Indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;

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

- Reglementarile cuprinse in P.U.G. si in prescriptiile R.L.U. aferent P.U.G., pentru zona care face obiectul P.U.Z.;
- Reglementarea tehnica "Ghid privind metodologia de elaborare si continultul cadru al planului urbanistic zonal" – Indicativ GM-010-2000 aprobat prin Ordin MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, actualizata;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism, actualizat;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizata;
- Ordinul 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, actualizat;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, actualizata;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, actualizata;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului si a publicitatii imobiliare, actualizata;
- Legea nr. 107/1996 a apelor, actualizata;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, actualizata;
- Legea nr. 114/1996 privind locuintele, actualizata;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonantei Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, actualizata;
- Ordinul Ministrului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, actualizat;
- Ordinul nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, actualizat;
- Ordonanta de Urgenta nr. 57/2019 privind Codul administrativ, actualizata;
- Ordonanta de Urgenta nr. 195/2005 privind privind protectia mediului, actualizata.
- 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.

1.3. Domeniul de aplicare

ART. 2

(1) R.L.U. se aplica in proiectarea, autorizarea si realizarea tuturor constructiilor si amenajarilor, amplasate in **zona propusa spre reglementare**, identificata prin imobilele inscrise in **CF nr. 317304 Arad** si **CF nr. 361999 Arad,** in suprafata totala de **1.078 mp**, situate in intravilanul municipiului Arad, B-dul Decebal, nr. 32, respectiv str. Kuncz Aladar nr. 7.

(2) R.L.U. se aplica si in proiectarea, autorizarea si realizarea amenajarilor necesare pentru buna functionare a zonei propusa spre reglementare, in **zona studiata** care cuprinde o suprafata de **21.200 mp**, strict in ceea ce priveste urmatoarele interventii:

a) Asigurarea accesului carosabil in incinta, din str. Kuncz Aladar;
b) Racordarea imobilelor la utilitati.

(3) Zonificarea functionala – delimitarea zonelor si subzonelor functionale precum si notatiile aferente acestora, relatia functionala a incintei propuse spre reglementare cu zona studiata – este evidentiata in plansa de REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE aferenta P.U.Z..

(4) Se excepteaza de la prevederile alin. (1) constructiile si amenajarile cu caracter militar si special, care se autorizeaza si se executa in conditiile stabilite de lege.

(5) Conform art. $31^{\wedge 1}$, alin. (1) din Legea 350/2001, dreptul de construire se acorda potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentatiilor de urbanism si regulamentelor locale de urbanism aferente, aprobate potrivit prezentei legi.

(6) Se vor respecta condițiile din avizele obținute conform certificatului de urbanism nr. 2006/05.12.2025, după cum urmează:

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

1. Se va respecta avizul de amplasament emis de **Compania de Apă Arad SA, nr. 4617/17.03.2026** cu respectarea următoarelor condiții:
   - ¬ Branșarea si racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemul (sistemele) public(e) de alimentare cu apa si/sau de canalizare se va face de agenți economici agrementați de Compania de Apa Arad SA, cu respectarea procedurilor specific de proiectare – avizare - autorizare - execuție – recepție – contractare - furnizare, in baza unei (unor) *Cereri de branșare/racordare* înaintată(e) de proprietar(i) ori împuternicitul (împuterniciții) legal(i) si pe cheltuiala acestuia (acestora) si in baza unui Aviz de Soluție Tehnica.
   - ¬ Condițiile generale privind asigurarea utilităților publice de apa si canalizare la obiective se precizează de operator in avizul de Soluție Tehnica.
2. Se va respecta AVIZUL DE AMPLASAMENT FAVORABIL pentru documentația P.U.Z. și R.L.U. aferent emis de **RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A., nr. 30000645/30.03.2026,** cu următorul conținut:
   - ¬ Utilizarea amplasamentului propus, pentru acest obiectiv, se poate face cu respectarea Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr.123/2012, a Ordinului ANRE nr.49/2007 si nr. 25/2016, a prescriptiilor si normelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 si NTE 007/08/00.*
   - ¬ A. PENTRU OBTINEREA AVIZULUI IN FAZA DTAC, SE VA CERE UN NOU AVIZ DE AMPLASAMENT PENTRU FIECARE CONSTRUCTIE CE SE VA REALIZA, cf. PLANULUI URBANISTIC APROBAT; B. Se vor respecta ord. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA si LES cu cladiri, drumuri, imprejmuiri, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc.), propuse a se construi; C. Se interzice executarea sapaturilor la distante mai mici de 1 m fata de fundatiile stalpilor, ancore, prize de pamant sau alte elemente constructive ale instalatiilor electroenergetice; D. Este interzisa executarea de sapaturi mecanizate la distante mai mici de 1,5 m fata de traseul LES ex. dar nu inainte de determinarea prin sondaje a traseului acestora; TOATE SAPATURILE SE VOR EXECUTA MANUAL PE TRASEUL LES EXISTENT; E. Distanta de siguranta masurata in plan orizontal intre traseul cablului electric existent LES 20kV, LES 0,4 kV si cel mai apropiat element al fundatiilor propuse, va fi de minim 0,6 m cf. NTE 007/08/00; F. Distanta de siguranta masurata in plan orizontal, (APROPIERE) intre conducta subterana de apa, canalizare propusa si LES 20kV, LES 0,4 kV existenta va fi minim 0,5m (0,6 m pt. adancimi > 1,5m de pozare a conductei de apa), cf. NTE 007/08/00; G. Distanta de siguranta masurata in plan vertical, (INTERSECTIE) intre conducta subterana de apa, canalizare propusa si LES 20kV, LES 0,4 kV existenta va fi minim 0,25m, NTE 007/08/00; H. Distanta de siguranta masurata in plan vertical,
   - ¬ in zona de intersectie (TRAVERSARE) a LES 20kV, LES 0,4 kV existenta cu conducta subterana de distributie gaz propusa, va fi min. 0,25m, cf. NTE 007/08/00; Conducta de gaze va supratraversa de regula LES. In caz contrar, conducta de gaz se va proteja in tub de protectie (prevazut la capete cu rasuflatori, cf. I6) pe o lungime de 0,8 m de fiecare parte a intersectiei. Unghiul minim de traversare este 60°; I. Distanta de siguranta masurata in plan orizontal, la APROPIERE, intre peretele conductei subterane de distributie de gaz propusa si cablul electric subteran existent (LES 20kV, LES 0,4 kV), va fi minim 0,6m. Distanta de apropiere se va mari la 1,5 m daca cablul electric existent este protejat in tub sau profil ,,U", cf. NTE 007/08/00;
   - ¬ Distantele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.
   - ¬ In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A., solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).

TARA PLAN
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

3. Se va respecta Fisa Tehnica Termoficare, s.c. **CENTRALA ELECTRICA DE TERMOFICARE HIDROCARBURI s.a. nr. 656/27.02.2026,** cu urmatoarele conditii:
   - ¬ Se vor respecta prevederile Legii 326/2006, Ordinul nr. 91/2007 si HCLM Arad nr. 423/2023;
   - ¬ Pe amplasamentul studiat se afla pozitionat racordul la reteaua urbana de termoficare, dezafectarea acestuia se va face cu respectarea normativelor 113/2015, NP 029/20002 si NP 058/2002.
4. Se va respecta AVIZUL DE PRINCIPIU emis de către **DELGAZ GRID S.A., nr. 215318638/04.03.2026,** cu următorul conținut:
   - ¬ Intrucat in zona studiata exista obiective ale sistemului de distributie, pentru orice amplasare viitoare a unor constructii se vor respecta prevederile continute in Normele tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, aprobate prin Ordinul Presedintelui A.N.R.E. nr. 89/10.05.2018 si publicat in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea I, Nr. 462/05.06.2028 si in Legea energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 - cu modificarile si completarile ulterioare.
5. Conform AVIZULUI POZITIV emis de către **ORANGE ROMANIA s.a., nr. AFO049940/42685/40121 din 18.03.2026,** nu este afectat traseu aerian Orange. Avizul nu are conditii tehnice sau speciale.
6. Conform ACORDULUI FAVORABIL de **securitate la incendiu** emis de către **I.S.U. „Vasile Goldiș" – Arad, nr. 332.221/04.03.2026**, cu următorul conținut:
   - ¬ se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de securitate la incendiu, motiv pentru care s-a emis acordul favorabil pentru faza P.U.Z.
7. Conform ACORDULUI FAVORABIL de **protecție civilă** emis de către **I.S.U. „Vasile Goldiș" – Arad, nr. 332.220/04.03.2026**, cu următorul conținut:
   - ¬ se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de protecție civilă, motiv pentru care s-a emis acordul favorabil pentru faza P.U.Z.
8. Conform NOTIFICĂRII de asistență de specialitate de sănătate publică emisă de către **DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA A JUDETULUI ARAD, nr.126/16.03.2026**, proiectul este în concordanță cu legislația națională privind condițiile de igienă și sănătate publică.
9. Se vor respecta condițiile de realizare a planului P.U.Z. și R.L.U. aferent și obligațiile titularului prevăzute în **DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE, nr. 6798/08.04.2026**, emisă de **ANMAP ARAD,** cu următorul conținut:

Condițiile de realizare a planului:

<u>Condiții generale</u>

- ¬ respectarea documentatiei inregistrata la autoritatea competenta pentru protectia mediului Arad in vederea emiterii prezentului document;
- ¬ titularul planului va implementa/realiza acest plan doar pe amplasamente pentru care detine dovada utilizarii legale a spatiului/terenului/dreptului de proprietate, a dezmembramintelor acestui drept de proprietate, astfel cum sunt ele reglementate prin dispozitiile legale in vigoare;
- ¬ solicitarea si obtinerea actelor administrative/actelor de reglementare emise de urmatoarele autoritati: DSP Arad, precum si respectarea tuturor conditiilor/masurilor impuse prin aceste documente;
- ¬ titularul planului are obligatia de a notifica autoritatea competenta pentru protectia mediului Arad daca intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii prezentului act de reglementare, sau in cazul in care prevederile actelor administrative/actelor de reglementare emise de alte autoritati contravin prevederilor prezentului act de reglementare emis de autoritatea competenta de mediu;

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

Conditii specifice

Protecția calității aerului:

- organizarea activitatii se va face astfel incat impactul asupra mediului si populatiei sa fie cat mai redus (zgomotul, cantitatea de particule in suspensie si sedimentabile sa fie cat mai reduse);
- se va asigura incadrarea indicatorilor de calitate ai aerului la limita incintei in prevederile STAS 12574/1987 ,,Aer din zonele protejate".

Protectia calitatii apelor:

- este interzisa orice deversare de ape uzate, efluenti lichizi, reziduuri sau deseuri de orice fel in ape de suprafata, subterane, pe sol sau in subsol;
- apele uzate menajere si igienico-sanitare evacuate in reteaua de canalizare menajera a municipiului, se vor incadra in valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinsi in NTPA 002 din H.G. nr.188/2002, cu modificarile si completarile ulterioare;

Protecția solului si a subsolului:

- se vor asigura conditii pentru depozitarea in siguranta a materialelor de constructie, astfel incat sa nu blocheze caile de acces, sa nu poata fi antrenate de vant sau de apele pluviale;
- se vor lua masuri pentru indepartarea de pe teren a deseurilor inerte si nepericuloase rezultate in urma lucrarilor;
- se vor lua masuri de prevenire a poluarii solului, subsolului si apelor cu produse poluante existente pe santier (carburanti, lubrifianti etc.).

Gestionarea deseurilor:

- toate categoriile de deseuri generate pe amplasament vor fi colectate, stocate si gestionate conform prevederilor legale in vigoare, prin predarea lor catre operatori economici autorizati pentru fiecare tip de deseu in parte;
- vor fi proiectate spatii de stocare pe categorii a deseurilor menajere, precum si a deseurilor reciclabile in interiorul parcelei, pe platforme betonate cu acces facil catre drumul de acces;
- deseurile menajere vor fi colectate in recipiente corespunzatoare, urmand a fi preluate de societati autorizate in transportul deseurilor menajere;
- deseurile reciclabile vor fi colectate pe categorii (hartie-carton, plastic, metal, sticla) si se vor valorifica prin operatori economici autorizati din punct de vedere al protectiei mediului;
- se va evita depozitarea necontrolata a deseurilor de orice natura ce vor rezulta pe perioada derularii lucrarilor si dupa realizarea investitiilor;
- deseurile 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 OUG nr. 92/2021 privind regimul deseurilor aprobata prin Legea nr. 17/2023, cu modificari si completari ulterioare, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operatiunilor de valorificare ori de eliminare completa;
- pentru deseurile din activitati de construire si/sau desfiintare, dupa caz, se vor institui sisteme de sortare pentru deseurile provenite din activitati de constructie si desfiintare, cel putin pentru lemn, materiale minerale - beton, caramida, gresie si ceramica, piatra, metal, sticla, plastic si ghips pentru reciclarea/reutilizarea lor pe amplasament, in masura in care este fezabil din punct de vedere economic, nu afecteaza mediul inconjurator si siguranta in constructii, precum si de a lua masuri de promovare a demolarilor selective pentru a permite eliminarea si manipularea in conditii de siguranta a substantelor periculoase pentru a facilita reutilizarea si reciclarea de inalta calitate prin eliminarea materialelor nevalorificabile.

Protecția biodiversității:

- respectarea procentului de zone verzi propus prin documentatie, iar spatiile verzi plantate se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind protectia mediului, HG nr. 525/1996, anexa 6 si Legea nr. 24/2007 republicata privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor;
- se va realiza refacerea ecologica a zonelor afectate de executia lucrarilor;
- la curatarea amplasamentului nu se vor arde miristile, tufarisurile sau vegetatia ierboasa;

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

Titularul planului este obligat sa respecte prevederile:

- OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului, aprobata prin Legea 256/2006 cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului inconjurator;
- HG nr. 188/2002 privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996 cu modificarile si completarile ulterioare;
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism cu modificarile ulterioare;
- OUG nr. 92/2021 privind regimul deseurilor, aprobata prin Legea nr.17/2023 cu modificarile si completarile ulterioare;
- Decizia Comisiei 2000/532/CE din 3 mai 2000 de inlocuire a Deciziei 94/3/CE de stabilire a unei liste de deseuri in temeiul art. 1 lit. (a) din Directiva 75/442/CEE a Consiliului privind deseurile si a Directivei 94/904/CE a Consiliului de stabilire a unei liste de deseuri periculoase in temeiul art. 1 alin. (4) din Directiva 91/689/CEE privind deseurile periculoase, cu modificarile ulterioare;
- HG nr. 856/2002 privind evidenta gestiunii deseurilor si pentru aprobarea listei cuprinzand deseurile, inclusiv deseurile periculoase, cu modificarile si completarile ulterioare precum si ale altor acte normative care reglementeaza aceasta categorie de proiecte/activitati. In cazul in care actele normative vor suferi modificari sau vor intra in vigoare alte acte normative care reglementeaza aceasta categorie de proiecte/activitati, titularul proiectului/activitatii va respecta conditiile impuse de legislatia in vigoare.

10. Se va respecta AVIZUL FAVORABIL emis de **C.T.P. s.a. ARAD, nr. 321/03.03.2026,** cu următoarele conditii:

- In zona lucrarilor, pe Bulevardul Decebal, CTP Arad detine cabluri subterane de interconectare intre statiile de redresare S1 si S2 (6 Kv / 3x150mm). Pentru echiparea tehnico-editara, in cazul in care sunt necesare sapaturi in jurul cablurilor, acestea se vor executa manual, in prezenta unui reprezentant C.T.P. La terminarea lucrarilor, refacerea umpluturilor se va executa doar dupa incheierea unui proces verbal cu reprezentantul C.T.P., ocazie cu care se va inventaria integritatea cablurilor din gospodaria subterana C.T.P. In cazul in care din anumite motive cablul a fost avariat, refacerea umpluturilor se va putea executa doar dupa remedierea defectului, cheltuielile de remediere vor fi suportate de executant. In cazul in care reprezentantul C.T.P. nu va fi prezent la lucrare si inainte de refacerea umpluturilor, iar dupa refacerea lor pe o perioade de cca 3-5 ani se constata o avarie la cablurile noastre subterane, va consideram raspunzatori pentru toate prejudiciile provocate, suportand toate cheltuieiile (inclusiv remedierea defectului, oprirea circulatiei tramvaielor pe toata perioada avariei).

11. Se va respecta Avizul de Principiu Favorabil emis de **INSPECTORATUL DE POLITIE JUDETEAN ARAD-SERVICIU RUTIER, nr. 291.119 din 17.01.2026** cu respectarea următoarelor condiții:

- obligativitatea prezentării înainte de începerea lucrarilor ce fac obiectul avizarii Politiei Rutiere a documentatiei privind inceperea acestora, care va include memoriu de prezentare a categoriei lucrarilor si a tehnologiei de executie, autorizatia de construire, denumirea societatii care va executa lucrarea precum si fotocopia certificatului unic de inregistrare al acesteia, perioada de executie, persoana responsabila cu datele de identificare si contact, planul de management al traficului, conform „Normelor Metodologice Comune M.A.I./M.T. nr. 1112/411/2000 privind conditiile de inchidere sau de instituire a restrictiilor de circulatie in vederea executarii de lucrari in zona drumului public si/sau pentru protejarea drumului", precum si taxa de avizare conform OG 128/2000 si o copie a prezentului aviz.

12. Se va respecta AVIZUL FAVORABIL pentru documentația P.U.Z. si R.L.U. aferent emis de **AUTORITATEA AERONAUTICA CIVILA ROMANA, nr. 9873/22.04.2026** cu următorul conținut:

- Respectarea amplasamentelor si a datelor precizate in documentatia transmisa spre avizare;

TARA PLAN
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

- Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic si are la baza Certificatul de Urbanism nr. 2006 din 05.12.2025;
- Respectarea inaltimii maxime a obiectivelor de 19,00 m, respectiv cota absoluta maxima de 129,20 m (110,20 m cota absoluta fata de nivelul Marii Negre a terenului natural + 19,00 m inaltimea maxima a zonelor edificabile);
- Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice in sistemul WGS-84, precum si a cotei terenului in sistem Marea Neagra 75 determinate numai de specialisti autorizati in domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnatura conform legislatiei aplicabile;
- Utilizarea pentru incalzire a unor instalatii si echipamente care sa nu produca perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;
- Iluminatul exterior din cadrul lotului sa nu prezinte fascicule de lumina orientate in sus;
- Este interzisa desfasurarea, pe terenul sus mentionat, a unor activitati care pot afecta traficul aerian din zona - lansari de artificii, lampioane, baloane, etc.;
- Se va elimina orice sursa de atragere a pasarilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face in recipiente acoperite;
- Prezentul aviz nu poate servi la obtinerea Autorizatiei de Construire;
- Obligatia beneficiarului de a instiinta viitorii proprietari / chiriasi / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse in prezentul aviz;

13. S-a obtinut Avizul Favorabil emis de **DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA ARAD, NR. 61/U/18.02.2026,** fara conditii;
14. AVIZUL FAVORABIL emis de către **COMISIA DE SISTEMATIZARE A CIRCULATIEI, nr. ad. 20889/Z1/17.03.2026;**
15. Se va respecta **AVIZUL DE PRINCIPIU** favorabil emis de către **COMISIA DE ELIBERARE AUTORIZATIEI DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC, nr. ad. 20887/Z1/19.03.2026,** cu urmatoarele conditii:

- Pe toată perioada execuției lucrărilor este interzisă depozitarea oricăror materiale pe carosabilul străzilor afectate de lucrări;
- LucrăriIe propuse se pot executa numai după obținerea Autorizației de Construire;
- Pe toată perioada execuției lucrărilor se va semnaliza corespunzător punctul de lucru;
- Pe toată durata lucrărilor se va asigura accesul în zonă a autovehiculelor, a pietonilor și a persoanelor cu handicap;
- Domeniul public aparținând Municipiului Arad afectat de lucrări, va fi readus Ia forma inițială de către beneficiarul lucrărilor pe cheltuiala sa, iar refacerea va fi executată de către unități agreate de către Primăria Municipiului Arad;
- Să respecte Documentația PUG, aprobata cu Hotărârea Consiliului Local Arad nr. 201/2014, cât și avizele și acordurile stabilite prin C.U. nr. 2006 din 05.12.2025;
- Perioada de garanție a lucrărilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul lucrărilor urmând să execute pe cheltuială proprie toate remedierile necesare apărute pe parcursul perioadei de garanție;
- Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G.nr.43/1997 cu modificările și completarile ulterioare, privind regimul drumurilor;
- În cazul în care până la finalizarea lucrărilor Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 136/2020 se va modifica sau abroga, vor fi respectate prevederile referitoare la refacerea drumurilor, spațiilor verzi conform noilor reglementări;
- În conformitate cu prevederile Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 114/2007, se va asigura un minim de 26 mp/locuitor de spațiu verde comun.

16. Se va respecta **AVIZUL** emis de catre **Consiliul Judetean Arad, Directia Arhitect Sef nr. 21/19.08.2026.**

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

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

2.1. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

ART. 3 – Terenuri agricole din extravilan

Nu e cazul.

ART. 4 – Terenuri agricole din intravilan

Nu e cazul.

ART. 5 – Suprafete impadurite

Nu e cazul.

ART. 6 – Resursele subsolului

Nu e cazul.

ART. 7 – Resurse de apa si platforme meteorologice

Nu e cazul.

ART. 8 – Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

(1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural – conformare si amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. – depreciaza valoarea peisajului, este interzisa.

ART. 9 – Zone construite protejate

(1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes national, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii si Cultelor si al Ministerului Dezvoltarii Regionale si Turismului.

(2) Autorizarea executarii constructiilor in zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate si delimitate prin hotarare a consiliului judetean, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din judet, subordonate ministerelor prevazute la alin. (1).

(3) Terenul imobil este inclus in ansamblul urban al municipiului Arad, conform anexei la Ordinul nr. 2314/2004 modif. prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministrului Culturii si Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

(4) Conform PUZ Monumente Protejate Arad, aprobat prin HCLM 201/2014, imobilul este situat in ZIR nr. 2, SIR nr. 24, subunitatile functionale 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).

2.2. Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

ART. 10 – Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executarii constructiilor sau a amenajarilor se va face cu respectarea conditiilor tehnice impuse de situarea terenului in zona cu risc seismic, conform incadrarii din studiul geotehnic elaborat pentru zona care face obiectul R.L.U..

ART. 11 – Expunerea la riscuri tehnologice

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

(1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura, delimitate conform avizelor de specialitate obtinute in prealabil, anexe prezentului P.U.Z., este interzisa.

(2) Fac exceptie de la prevederile alin. (1) constructiile si amenajarile care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

ART. 12 – Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsa in Ordinul 1587/1997, actualizat.

(3) Categoriile de constructii si amenajari care se supun avizarii si/sau autorizarii privind securitatea la incendiu este cuprinsa in H.G. 571/2016.

(4) Categoriile de constructii pentru care este obligatorie realizarea adaposturilor de protectie civila, precum si a celor la care se amenajeaza puncte de comanda de protectie civila sunt cuprinse in H.G. 862/2016, actualizata.

(5) Lista obiectivelor de investitii si de dezvoltare, precum si a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General este cuprinsa in H.G. 62/1996, actualizata.

ART. 13 – Asigurarea echiparii edilitare

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

ART. 14 – Asigurarea compatibilitatii functiunilor

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia asigurarii compatibilitatii dintre destinatia constructiei si functiunea dominanta a zonei.

ART. 15 – Procentul de ocupare a terenului

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu conditia ca procentul de ocupare a terenului si coeficientul de utilizare a terenului sa nu depaseasca limitele superioare stabilite conform aliniatelor de mai jos.

ART. 16 – Lucrari de utilitate publica

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

2.3. Conditii de amplasare si conformare a constructiilor

2.3.1. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ART. 17 – Orientarea fata de punctele cardinale

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la R.G.U aprobat prin H.G. 525/1996, actualizat.

(2) Se va tine cont ca orientarea principalelor spatii functionale din constructiile propuse, in principal camere de locuit, sa fie pe directia est-vest.

ART. 18 – Amplasarea fata de drumuri publice

(1) Terenul reglementat prin PUZ nu este amplasat in zona de protectie si de siguranta a drumului public.

ART. 19 – Amplasarea fata de cai navigabile existente si cursuri de apa potential navigabile

TARA PLAN
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

Nu e cazul.

ART. 20 – Amplasarea fata de cai ferate din administrarea Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A.

Nu e cazul.

ART. 21 – Amplasarea fata de aeroporturi

(1) Autorizarea executarii constructiilor in vecinatatea terenurilor aferente aeroporturilor si a culoarelor de siguranta stabilite conform legii se face cu avizul conform al Autoritatii Aeronautice.

(2) Amplasamentul este situat in zona II de servitute aeronautica civila. Se va avea in vedere respectarea inaltimii maxime admise conform prezentei documentatii si in concordanta cu avizul Autoritatii Aeronautice Civile Romane nr. 9873/22.04.2026.

ART. 22 – Retrageri fata de fasia de protectie a frontierei de stat

Nu e cazul.

ART. 23 – Amplasarea fata de aliniament

(1) In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita de proprietate dinspre B-dul Decebal si dinspre str. Kuncz Aladar.

(2) Regimul de aliniere fata de frontul stradal se va face conform aliniatelor din cadrul Capitolului 4. Prevederi la nivelul zonelor si subzonelor functionale.

ART. 24 – Amplasarea in interiorul parcelei

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri.

(2) Amplasarea constructiilor in interiorul parcelelor se va face conform aliniatelor din cadrul Capitolului 4. Prevederi la nivelul zonelor si subzonelor functionale.

2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

ART. 25 – Accesuri carosabile

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute la alin. (1), cu avizul unitatii teritoriale de pompieri.

(3) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

ART. 26 – Accesuri pietonale

(1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accesuri pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

(2) In sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesurile pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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

2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

ART. 27 – Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

(2) Daca nu exista posibilitatea racordarii conform aliniatului de mai sus, autorizarea executarii constructiilor este permisa numai in cazul in care beneficiarul se obliga sa prelungeasca reteaua existenta, cand aceasta are capacitatea necesara, sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente fie sa construiasca retele noi, suportand in intregime cheltuielile din fonduri proprii.

(3) Racordarea incintei vizate la retelele publice de echipare edilitara (apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale) sau redimensionarea capacitatii racordurilor existente, se va realiza din B-dul Decebal si din str. Kuncz Aladar, functie de solutiile indicate de furnizorii de utilitati. Nu vor fi afectate alte proprietati private fara acordul in forma autentica al proprietarilor acestora.

ART. 28 – Realizarea de retele edilitare

Nu este cazul

ART. 29 – Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

(1) Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a localitatii, daca legea nu dispune altfel.

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

(3) Lucrarile prevazute la alin. (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

2.3.4. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

ART. 30 – Parcelarea

(1) R.L.U. a fost întocmit pentru amplasamentul cu CF nr. 317304 Arad (in suprafata de 506 mp) si CF nr. 361999 Arad (in suprafata de 572 mp).

(2) Parcelele existente se vor reconfigura astfel incat sa rezulte urmatoarele parcele, conform plansa 02A_Reglementari urbanistice - Zonificare:

Parcela P1, in suprafata de 708 mp;

Parcela P2, in suprafata de 370 mp.

ART. 31 – Inaltimea constructiilor

Regimul maxim de inaltime a constructiilor propuse pe amplasament se va incadra in cota maxima stabilita prin Avizul Autoritatea Aeronautica Romana nr. 9873/22.04.2026.

ART. 32 – Aspectul exterior al constructiilor

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

(2) Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

(3) Fatadele laterale si posterioare trebuie tratate la acelasi nivel calitativ cu cele principale si in armonie cu acestea.

(4) Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile sau imitații de materiale.

(5) Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi armonizate, fiind interzise culorile stridente.

TARA PLAN
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

2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

ART. 33 – Parcaje

(1) Necesarul de parcaje se va prevedea/asigura exclusiv in interiorul limitei de proprietate si va respecta conditiile din Anexa nr. 5 Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996 si a prevederilor PUZ CP aprobat prin HCLM Arad nr.201/2014.

ART. 34 – Spatii verzi si plantate

(1) 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.*

(2) Sistematizarea incintei va avea in vedere evacuarea apelor pluviale si dirijarea lor spre rigole in interiorul incintei, fara sa afecteze proprietatile vecine sau domeniul public.

ART. 35 – Imprejmuiri

(1) In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri:

Imprejmuiri laterale si posterioare – opace/transparente cu H max. = 2,00 m.

(2) Imprejmuirile incintei sunt optionale.

(3) Aspectul imprejmuirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

ART. 36 – Autorizarea constructiilor

(1) Executarea lucrarilor de constructii este permisa numai pe baza unei autorizatii de construire sau de desfiintare, emisa in conditiile Legii 50/1991, la solicitarea titularului unui drept real asupra unui imobil - teren si/sau constructii - identificat prin numar cadastral, in cazul in care legea nu dispune altfel, conform art. 1, alin.1 din Legea nr. 50/1991, actualizata.

(2) Autorizatia de construire se emite in baza documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii, elaborata in conditiile Legii nr. 50/1991 si Legii 10/1995, actualizate, in temeiul si cu respectarea prevederilor prezentei documentatii de urbanism, avizata si aprobata potrivit legii.

ART. 37 – Litigiile

Litigiile dintre solicitantii de autorizatii si autoritatile administratiei publice sunt de competenta instantelor judecatoresti, in conditiile Legii contenciosului administrativ.

3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

Zonele si subzonele functionale sunt reprezentate in plansa nr. 02 – Reglementari Urbanistice – Zonificare aferenta documentatiei PUZ pentru „REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE", Mun. Arad, Bulevardul Decebal, nr. 32, CF nr. 317304 Arad si str. Kuncz Aladar, nr. 7, CF nr. 361999 Arad, beneficiar PAȘCA FLORIN – LUCIAN.

3.1. Zone si subzone functionale

Teritoriul zonei reglementate este compus din urmatoarea **zona functionala principala (dominanta):**

Lc – Zona locuinte colective cu urmatoarele subzone functionale:

Lc1 – Zona locuinte colective cu maxim 10 apartamente (parcela P1)

Lc2 - Zona locuinte colective cu maxim 3 apartamente (parcela P2)

TARA PLAN
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

Cu urmatoarele utilizari:

- Lc-c: Constructii pentru locuinte colective
- Lc amenaj: Platforme carosabile si pietonale, inclusiv locuri de parcare amenajate la sol;
- Lc-zv: Zone verzi amenajate;
- Lc-Te: Platforma menajera/edilitara.

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR SI SUBZONELOR FUNCTIONALE

Lc – Zona locuinte colective

Utilizari permise:

- locuinte colective cu regim de inaltime maxim S/D+P+3E, pana la un numar maxim de 10 unitati locative (subzona Lc1 – parcela P1);
- locuinte colective cu regim de inaltime maxim S/D+P+2E, pana la un numar maxim de 3 unitati locative (subzona Lc2 – parcela P2);
- amenajări aferente locuinţelor: căi de acces pietonale private, parcaje, spaţii plantate in proportie de min. 25% din suprafata terenului, locuri de joacă pentru copii, mobilier urban, bănci, pergole, foișoare, împrejmuiri (subzonele Lc1 si Lc2);
- Amenajari si echipamente tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: panouri solare, sisteme de incălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor servi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate (subzonele Lc1 si Lc2);
- platforme de depozitare selectiva a gunoiului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu (subzonele Lc1 si Lc2).

Utilizari permise cu conditii:

- Se admit functiuni de servicii profesionale sau manufacturiere, amplasate la parterul imobilelor de locuinte colective ((subzonele Lc1 si Lc2) care indeplinesc urmatoarele conditii:
  - ca acestea sa nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 24:00.
- Activitățile de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, prestate numai de proprietari/ocupanți, se pot organiza și la alte etaje ale imobilelor de locuit cu următoarele condiții:
  - să se defășoare 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). (subzonele Lc1 si Lc2);

Caracteristici ale parcelei:

Reconfigurarea parcelelor existente se va realiza astfel incat actuala parcela cu CF nr. 317304 Arad sa aiba suprafata de 708 mp, denumita in continuare Parcela P1, iar actuala parcela cu CF nr. 361999 Arad sa aiba suprafata de 370 mp, denumita in continuare Parcela P2.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

Amplasarea cladirilor se va realiza in concordanta cu zona de construibilitate reprezentata pe plansa 02 A – Reglementari Urbanistice – Zonificare.

TARA PLAN
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

Pentru subzona Lc1 (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.

Pentru subzona Lc2 (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.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:

Pentru subzona Lc1 (Parcela P1):

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 subzona Lc2 (Parcela P2):

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. 11,75 m fata de limita nordica de proprietate.

Constructiile 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 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.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:

In cadrul parcelei P1 nu se vor amplasa alte constructii in incinta, in afara celor existente.

In cadrul Parcelei P2, se va realiza o singura constructie, amplasata la frontul stradal al strazii Kuncz Aladar, in limita de construibilitate propusa.

Circulatii si accesuri:

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 min. 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.

Stationarea autovehiculelor:

Pentru fiecare unitate individuala cu functiune rezidentiala se va asigura min. 1 loc de parcare pe fiecare parcela, conform HG 525/1996, Anexa 5.

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.

TARA PLAN
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

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

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

Autorizarea executării construcțiilor este condiționată de asigurarea, în interiorul incintei, a numărului de locuri de parcare aferent funcțiunilor propuse, potrivit prevederilor legale în vigoare.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor:

Pentru subzona Lc1 (Parcela P1):

Max. S/D+P+3E,

Hmax streasina:17,0 m fata de CTS;

Hmax coama: 19,0 m fatada de CTS;

Pentru subzona Lc2 (Parcela P2):

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;

Aspectul exterior al cladirilor:

Pentru imobilul din cadrul subzonei functionale Lc1, de pe viitoarea parcela P1, se propune reconfigurarea cladirii existente C1, prin remodelare si supraetajare pana la S/D+P+3E, cu modificarea suprafetei construite pana la max. 326 mp, modificare CUT existent (prin adaugarea unui nou etaj) si schimbarea destinatiei incintei propusa spre reglementare din locuire individuala) in locuire colectiva cu maxim 10 apartamente.

Este interzisa demolarea totala a corpului de cladire C1 aferenta parcelei P1, 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.

Actuala cladire „anexa" de pe CF nr.361999 Arad se propune spre demolare.

In cadrul subzonei functional Lc2 - viitoarea parcela P2, se propune realizarea unei cladiri cu un regim maxim de inaltime propus de S/D+P+2E, reglementare POT si CUT propus, functiune locuire colectiva cu maxim 3 apartamente.

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.

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

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de branșament, etc.) trebuie să fie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejmuirilor. Instalațiile de alimentare cu gaze naturale, energie electrică și CATV, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

Este interzisă executarea de construcții din materiale nedurabile sau imitații de materiale.

Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.

Culorile dominante pentru fațadele imobilelor vor fi armonizate, fiind interzise culorile stridente.

Conditii de echipare edilitara:

Parcelele propuse se vor racordata la retelele de utilitati publice, edilitare de apa, canalizare menajera , gaz natural si energie electrica aflate pe B-dul Decebal, respectiv str. Kuncz Aladar. Actualele

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

bransamente pot fi pastrate sau modernizate/redimensionate, functie de solutia tehnica de la fazele de autorizare lucrari de construire.

Bransarea incintei la reteaua de gaz natural nu este obligatorie.

Spatii libere si spatii plantate:

Pe fiecare parcela cu functiunea de locuinte colective, P1 si P2, vor fi asigurate **spatii verzi amenajate in proportie de minim 25%** din suprafata acestora, **cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022** *privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad.*

Astfel, in cadrul subzonei Lc1 (parcela P1) se vor amenaja spatii verzi in suprafata de min. 177 mp, din care este permisa realizarea de spatii verzi de tip structura verticala vegetala in proportie de 50% din suprafata totala de spatiu verde, ca si masura compensatorie. Se vor asigura plantarea a minim 5 arbori (4 buc pt. zona verde + 1 buc pt.parcaje auto), conf. Art. 20 din HCLM Arad nr. 572/26.10.2022.

In cadrul subzonei Lc2 (parcela P2) se vor amenaja spatii verzi in suprafata de min. 93 mp, din care este permisa realizarea de spatii verzi de tip structura verticala vegetala in proportie de 50% din suprafata totala de spatiu verde, ca si masura compensatorie. Se vor asigura plantarea a minim 3 arbori (2 buc pt. zona verde + 1 buc pt.parcaje auto), conf. Art. 20 din HCLM Arad nr. 572/26.10.2022.

Imprejmuiri:

Imprejmuiri la frontul stradal, laterale si posterioare – opace/transparente cu H max. = 2,00 m in cazul in care imprejmuirile existente se doreste a fi modificate/modernizate. Imprejmuirile parcelei sunt optionale.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT):

Pentru subzona Lc1 (Parcela P1):

POT propus – max. 46,00 % (max. 326 mp);

Pentru subzona Lc2 (Parcela P2):

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

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT):

Pentru subzona Lc1 (Parcela P1): CUT max.: 2,25 Suprafata construita desfasurata propusa maxim 1.593 mp, din care 322 mp repartizati la demisol/subsol).

Pentru subzona Lc2 (Parcela P2):

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

5. CONCLUZII – MASURI in continuare

Solutia urbanistica adoptata reglementeaza din punct de vedere urbanistic zona studiata in prezenta documentatie.

Certificatul de Urbanism care se va elibera pentru faza Autorizatie de Construire va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomanda centralizarea informatiilor referitoare la operatiile ce vor urma aprobarii Planului Urbanistic Zonal si introducerea lor in baza de date existenta, in scopul corelarii si mentinerii la zi a situatiei din zona.

Intocmit,

arh. And[redacted] Dz1,Dz2

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

PLANUL DE ACȚIUNE

pentru implementarea investiţiilor propuse prin P.U.Z.
„REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE"
Mun. Arad, Bulevardul Decebal, nr. 32, CF nr. 317304 Arad
si str. Kuncz Aladar, nr. 7, CF nr. 361999 Arad.

Interventiile in cadrul zonei studiate vor viza:

a) Asigurarea accesului carosabil in incinta, din str. Kuncz Aladar;
b) Racordarea imobilelor la utilitati.

Interventiile in cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

a) Operatiuni de parcelare;
b) Sistematizarea verticala a terenului – fara afectarea in vreo forma a amplasamentelor vecine;
c) Realizarea investitiei:
- Supraetajare si modificare cladire existenta C1 aferenta parcelei P1 – inclusiv dotarile tehnico-edilitare, circulatii auto si pietonale, platforma menajera, zone verzi de incinta;
- Realizare imobil la frontul stradal al str. Kuncz Aladar, aferent parcelei P2, inclusiv dotarile tehnico-edilitare, circulatii auto si pietonale, platforma menajera, zone verzi de incinta.

d) Amenajare zone verzi de incinta.

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

Etapa	**Denumire lucrare**	Perioada estimata executie	**Dezvoltator**
Etapa I	Aprobarea in Consiliul Local al Mun. Arad a prezentei documentatii PUZ si RLU " REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE"	-	-
Etapa II	Obtinere Certificate de Urbanism pentru autorizarea categoriilor de lucrari: " REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE"– accesuri, utilitati, platforme, parcaje, spatii verzi de incinta, conform prevederi PUZ	1 luna de la aprobarea HCL	PAȘCA FLORIN - LUCIAN sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa III	Obtinere Autorizatii de Construire pentru autorizarea categoriilor de lucrari: „REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE"– accesuri, utilitati, platforme, parcaje, spatii verzi de incinta, conform prevederi PUZ	3-12 luni de la obtinere Certificat de Urbanism	PAȘCA FLORIN - LUCIAN sau proprietarul parcelei (dupa caz)

Etapa IV	Incepere lucrari conform Autorizatiilor de Construire prevazute la etapa III.	1-6 luni de la obtinere Autorizatie de Construire	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	2 ani de la incepere lucrari	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.	2 ani de la incepere lucrari	PAȘCA FLORIN - LUCIAN sau proprietarul parcelei (dupa caz)

Dezvoltator,

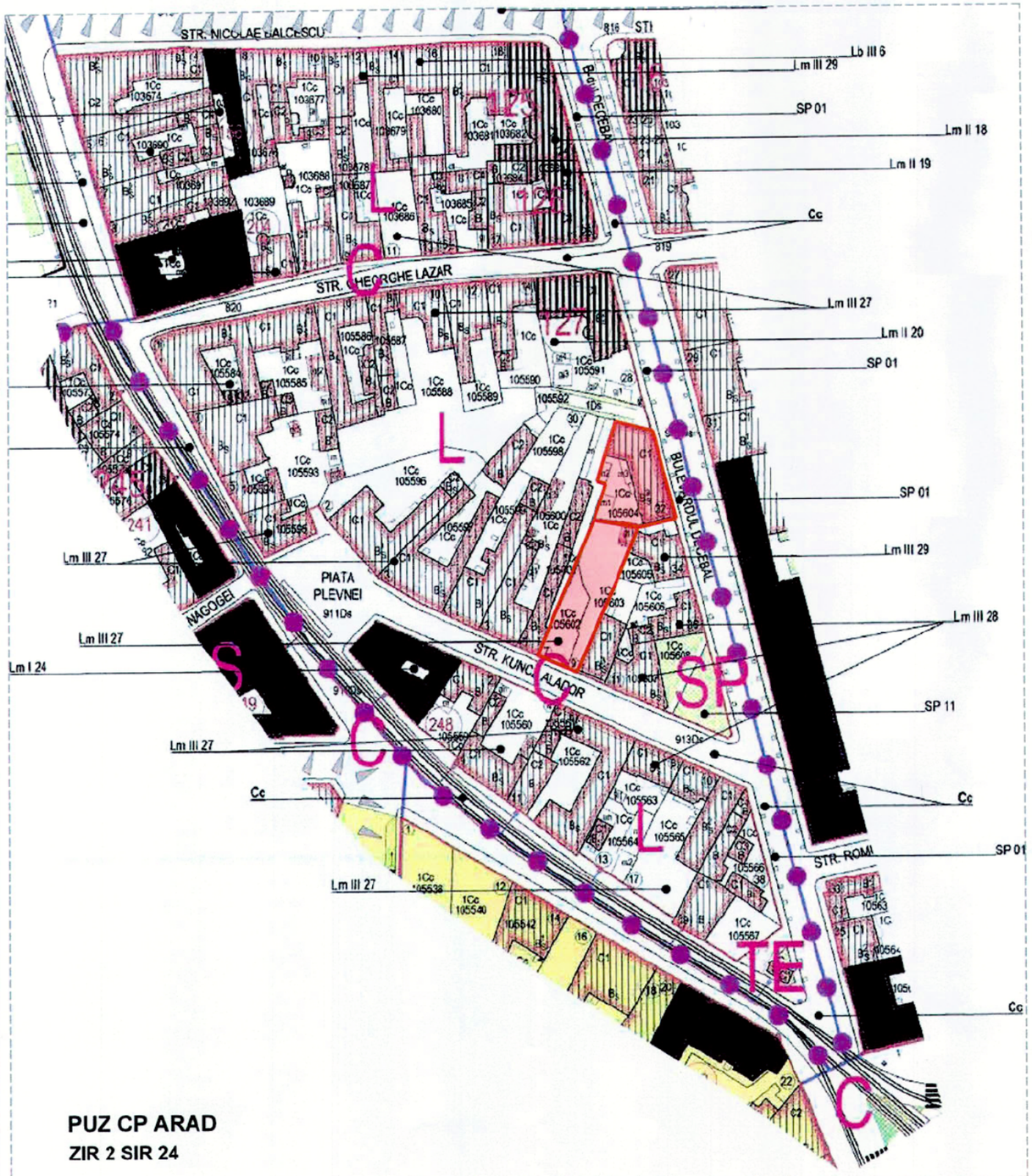
PAȘCA FLORIN - LUCIAN

[redacted]

Intocmit,

arh. Andreea TUȚU RUR Dz1,Dz2

[redacted]



PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE

Bulevardul Decebal, nr. 32, CF nr. 317304 Arad si str. Kuncz Aladar, nr. 7, CF nr. 361999 Arad

0 INCADRARE IN ZONA

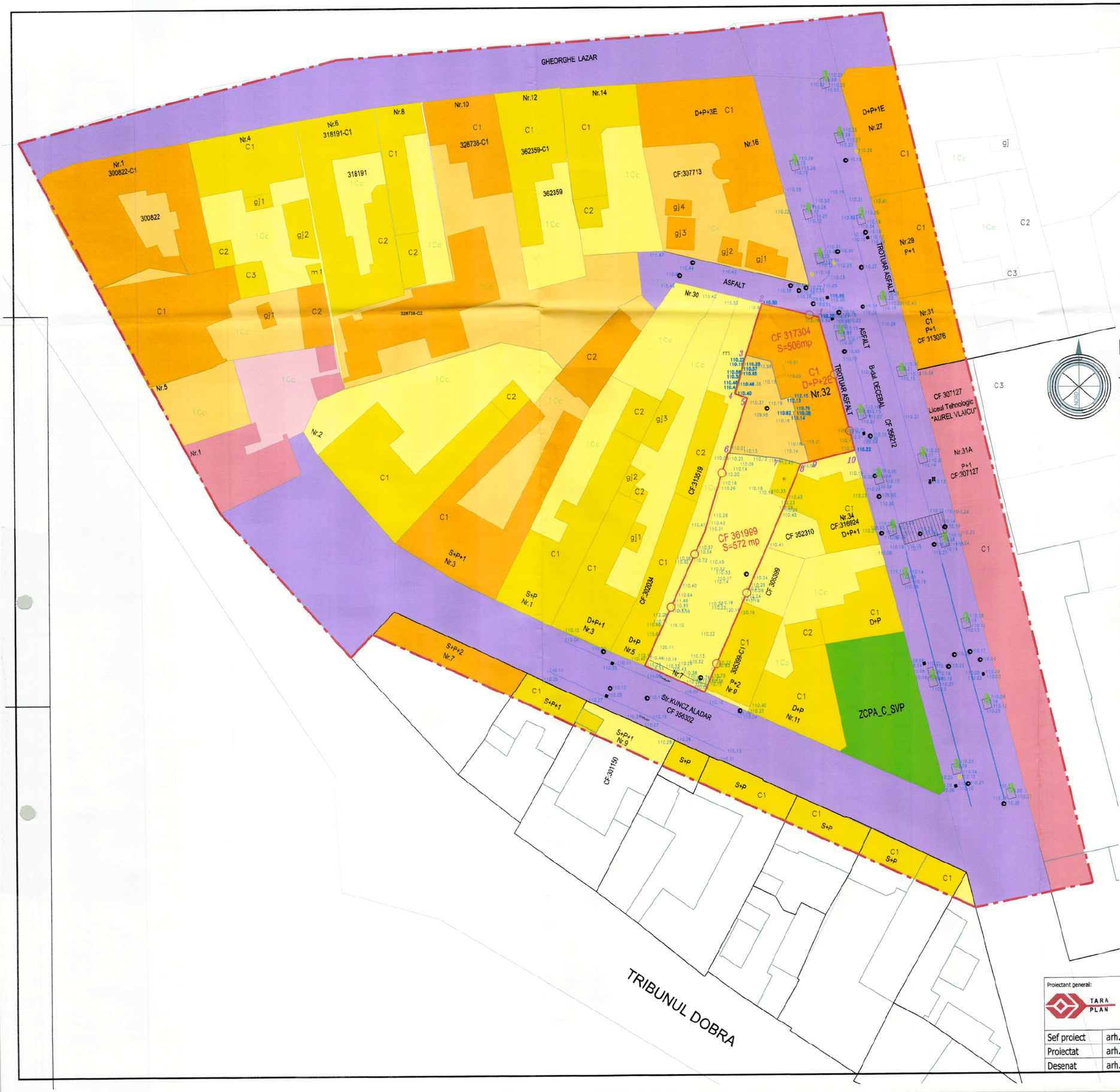
LEGENDA

- LIMITA ZONEI CENTRALE conform PUZ CP aprobat prin HCLM ARAD nr. 201/2014
- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA

Suprafata teren conform CF nr. 317304 Arad : 506 mp
Suprafata teren conform CF nr. 361999 Arad : 572 mp
TOTAL SUPRAFATA : 1.078 mp

[redacted]

Proiectant general: TARA PLAN	TARA PLAN s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. J02/1251/ tel. 0749.11 e-mail: da	BENEFICIAR: PASCA FLORIN LUCIAN	Pr. nr.: 430/2025
		DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. si R.L.U. „ REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE "	
		ADRESA: Bulevardul Decebal, nr. 32, CF nr. 317304 Arad si str. Kuncz Aladar, nr. 7, CF nr. 361999 Arad.	
Sef proiect: arh. Tuțu Andreea		Scara: -	OBIECT: P.U.Z.
Proiectat: arh. Tuțu Andreea			
Desenat: arh. Tuțu Andreea		n. 2026	DENUMIRE PLANSA: INCADRARE IN ZONA — Nr.plansa 00A



PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE

Bulevardul Decebal, nr. 32, CF nr. 317304 Arad si str. Kuncz Aladar, nr. 7, CF nr. 361999 Arad

1 SITUATIA EXISTENTA

DOMENII	DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI
Fond construit și utilizarea terenurilor	Amplasamentul este ocupat de două construcții existente cu funcțiunea de locuințe, una dintre acestea fiind amplasată la frontul stradal și limitând posibilitatea asigurării accesului carosabil direct pentru întreaga incintă. Reglementările urbanistice existente nu permit valorificarea optimă a terenului în raport cu potențialul zonei.	Reorganizarea parcelelor și stabilirea unor reglementări urbanistice care să permită dezvoltarea unui ansamblu de locuințe colective, cu respectarea indicatorilor urbanistici și integrarea în fondul construit existent.
Circulații	Imobilul cu CF nr. 317304 nu beneficiază de acces carosabil propriu, iar pe amplasament nu sunt amenajate locuri de parcare.	Asigurarea accesului carosabil din str. Kuncz Aladar, instituirea dreptului de servitute pentru parcela fără front carosabil și amenajarea locurilor de parcare conform funcțiunii propuse.
Echipare edilitară	Amplasamentul este racordat la toate rețelele edilitare existente (alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaze naturale). Însă dezvoltarea propusă impune redimensionarea branșamentelor și verificarea capacității rețelelor existente.	Redimensionarea și adaptarea branșamentelor la utilități în funcție de necesarul noii dezvoltări și realizarea tuturor racordurilor conform avizelor operatorilor de rețele.
Spații verzi și calitatea mediului	Amplasamentul nu dispune de suprafețe verzi amenajate corespunzător funcțiunii propuse.	Amenajarea spațiilor verzi în procentul minim prevăzut prin reglementările urbanistice, plantarea arborilor și integrarea măsurilor compensatorii pentru vegetație conform HCLM Arad nr. 572/2022.
Protecția mediului și patrimoniu	Amplasamentul este situat în cadrul Zonei Construite Protejate (ZIR nr. 2), fiind necesară respectarea restricțiilor privind integrarea în cadrul construit și protejarea valorii ambientale. Nu au fost identificate alte disfuncționalități privind cadrul natural sau arile protejate.	Respectarea reglementărilor aplicabile zonei construite protejate și integrarea armonioasă a noilor construcții în contextul urban existent.
Funcționalitate urbană	Nu se constată incompatibilități funcționale între utilizările existente și funcțiunea propusă, aceasta fiind în continuitatea caracterului rezidențial al zonei.	Consolidarea caracterului rezidențial al zonei prin realizarea ansamblului de locuințe colective și amenajărilor aferente, cu asigurarea tuturor dotărilor necesare.

LEGENDA

- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
  - Suprafata teren = 506 mp, conform CF nr. 317304 Arad
  - Suprafata teren = 572 mp, conform CF nr. 361999 Arad
  - Total suprafata : 1.078 mp
  - Teren proprietate PASCA FLORIN - LUCIAN
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 21.200 mp
- LIMITA PARCELE EXISTENTE

CIRCULATII

- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - CAROSABILE, inclusiv trotuare si spatii verzi de aliniament:

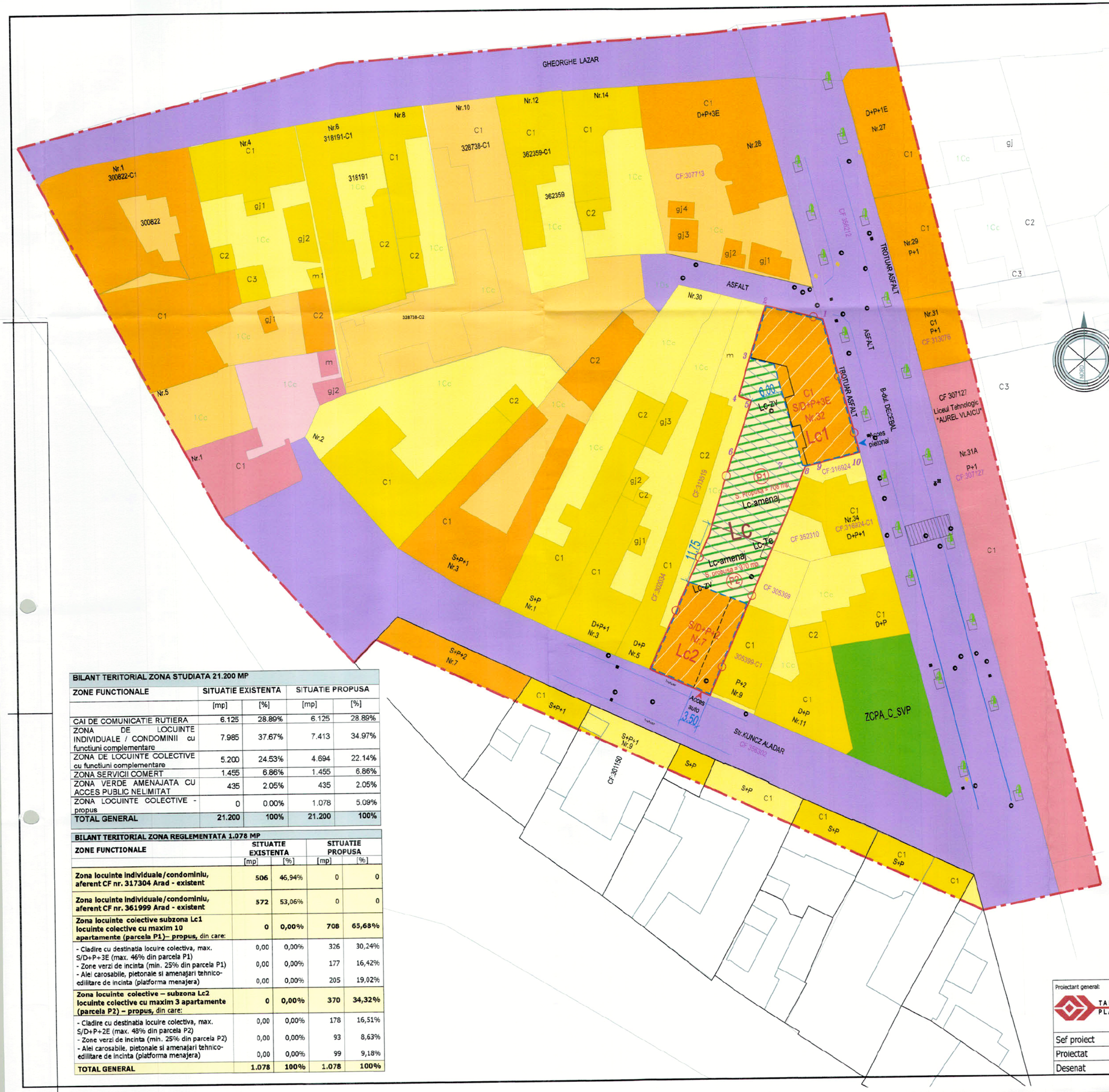
ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE - cu functiuni complementare
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - cu functiuni complementare
- ZONA DE SERVICII/COMERT
- ZCPA_C_SVP - ZONA VERDE AMENAJATA CU ACCES PUBLIC NELIMITAT

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR Andreea-Elena Tuțu
arhitect
[redacted]

Proiectant general: TARA PLAN	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. 0728.344.027 e-mail: [redacted]	BENEFICIAR: PASCA FLORIN LUCIAN DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. si R.L.U. „REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE ”	Pr. nr.: 430/2025
Sef proiect	arh. Tuțu Andreea	ADRESA: Bulevardul Decebal, nr. 32, CF nr. 317304 Arad si str. Kuncz Aladar, nr. 7, CF nr. 361999 Arad.	
Proiectat	arh. Tuțu Andreea	Scara: 1:500	OBIECT: P.U.Z
Desenat	arh. Tuțu Andreea	Data: n. 2026	DENUMIRE PLANSA: SITUATIA EXISTENTA — Nr.plansa 01A

[redacted]



Principalele functiuni propuse ale zonei.
In cadrul incintei cu propuneri se identifica o zona functionala principala:

Lc - Zona locuinte colective cu urmatoarele subzone functionale:
Lc1 - Zona locuinte colective cu maxim 10 apartamente (parcela P1)
Lc2 - Zona locuinte colective cu maxim 3 apartamente (parcela P2)

Cu urmatoarele utilizari:
- Lc-c: Constructii pentru locuinte colective
- Lc amenaj: Platforme carosabile si pietonale, inclusiv locuri de parcare amenajate la sol;
- Lc-zv: Zone verzi amenajate;
- Lc-Te: Platforma menajera/edilitara.

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE

Bulevardul Decebal, nr. 32, CF nr. 317304 Arad si str. Kuncz Aladar, nr. 7, CF nr. 361999 Arad

2 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

Zona locuinte colective-Subzona Lc1-locuinte colective cu maxim 10 apartamente (parcela P1):

Suprafata propusa parcela P1: 708 mp
POT max. 46,00 % (S constr. 326 mp)
CUT max = 2,25 (S constr. desf. 1.593 mp)
Regim de inaltime: **S/D+P+3E**
Hmax streasina:17,0 m fata de CTS (propus); Hmax coama: 19,0 m fatada de CTS (propus);

Zona locuinte colective - Subzona Lc2-locuinte colective cu maxim 3 apartamente (parcela P2):

Suprafata propusa parcela P2 : 370 mp
POT max. 48,00% (S constr. 178 mp)
CUT max = 1,45 (S constr. desf. 536 mp)
Regim de inaltime: **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;

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 21.200 MP

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA	6.125	28.89%	6.125	28.89%
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE / CONDOMINII cu functiuni complementare	7.985	37.67%	7.413	34.97%
ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE cu functiuni complementare	5.200	24.53%	4.694	22.14%
ZONA SERVICII COMERT	1.455	6.86%	1.455	6.86%
ZONA VERDE AMENAJATA CU ACCES PUBLIC NELIMITAT	435	2.05%	435	2.05%
ZONA LOCUINTE COLECTIVE - propus	0	0.00%	1.078	5.09%
TOTAL GENERAL	**21.200**	**100%**	**21.200**	**100%**

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 1.078 MP

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	[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 subzona Lc1 locuinte colective cu maxim 10 apartamente (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%	326	30,24%
- 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%	205	19,02%
Zona locuinte colective – subzona Lc2 locuinte colective cu maxim 3 apartamente (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%**

LEGENDA

LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
Suprafata teren = 506 mp, conform CF nr. 317304 Arad
Suprafata teren = 572 mp, conform CF nr. 361999 Arad
Total suprafata : 1.078 mp
Teren proprietate PASCA FLORIN - LUCIAN
LIMITA ZONA STUDIATA S = 21.200 mp
LIMITA PARCELE EXISTENTE
LIMITA PARCELE PROPUSE (P1) (P2)
LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
ACCES PIETONAL PROPUS DIN B-DUL. DECEBAL
ACCES AUTO SI PIETONAL PROPUS DIN STR. KUNCZ ALADAR

ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - CAROSABILE, inclusiv trotuare si spatii verzi de aliniament:
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE - cu functiuni complementare
ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - cu functiuni complementare
ZONA DE SERVICII/COMERT
ZCPA_C_SVP - ZONA VERDE AMENAJATA CU ACCES PUBLIC NELIMITAT

ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA
ZONA LOCUINTE COLECTIVE (subzone Lc1 si Lc2)
PLATAFORME CAROSABILE, ALEI PIETONALE, ZONE VERZI AMENAJATE IN PROPORTIE DE MIN.25% DIN SUPRAFATA TERENULUI SI AMANAJARI TECHNICO-EDILITARE (Lc-zv, Lc-amenaj, lc-Te)

UNIUNEA ARHITECTILOR DIN ROMANIA
RUR
Andreea-Elena A. TUTU
[redacted]

Proiectant general: TARA PLAN	TARA PLAN S.R.L. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310090, jud. Arad Nr. Reg. Com. J02/1251/20[redacted] tel. 0749.111.5[redacted] e-mail: dani[redacted]	BENEFICIAR: PAȘCA FLORIN LUCIAN DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. si R.L.U. „ REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE " ADRESA: Bulevardul Decebal, nr. 32, CF nr. 317304 Arad si str. Kuncz Aladar, nr. 7, CF nr. 361999 Arad.	Pr. nr.: 430/2025
Sef proiect: arh. Tuțu Andreea		Scara: 1:500	OBIECT: P.U.Z
Proiectat: arh. Tuțu Andreea		Iun. 2026	DENUMIRE PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
Desenat: arh. Tuțu Andreea	[redacted]		Nr.plansa 02A

A2 (594x420)

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE

Bulevardul Decebal, nr. 32, CF nr. 317304 Arad si str. Kuncz Aladar, nr. 7, CF nr. 361999 Arad

3 REGLAMENTARI EDILITARE

LEGENDA

- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
  - Suprafata teren = 506 mp, conform CF nr. 317304 Arad
  - Suprafata teren = 572 mp, conform CF nr. 361999 Arad
  - Total suprafata construita: 1.078 mp
  - Teren proprietate PASCA FLORIN - LUCIAN
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 21.200 mp
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- LIMITA PARCELE PROPUSE (P1) (P2)
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
- ACCES PIETONAL PROPUS DIN B-DUL. DECEBAL
- ACCES AUTO SI PIETONAL PROPUS DIN STR. KUNCZ ALADAR

LEGENDA EDILITARE

- RETEA SI BRANSAMENT APA RECE PE 100 PEHD PN 10 - EXISTENT
- RETEA SI BRANSAMENT CANALIZARE MENAJERA PVC KG SN4 - EXISTENT
- RETEA CANALIZARE UNITARA - EXISTENT
- RETEA CANALIZARE PLUVIALA - EXISTENT
- CAMIN MENAJER - PROPUS
- CAMIN BRANSAMENT APA - PROPUS
- RETEA GAZ NATURAL - EXISTENT
- LES 20KV, LES 0,4 KV - EXISTENT
- BRANSAMENT ELECTRIC - PROPUS
- RETEA TERMOFICARE - EXISTENT

[redacted]

Proiectant general: TARA PLAN	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 e-mail	BENEFICIAR: PASCA FLORIN LUCIAN	Pr. nr.: 430/2025
		DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. si R.L.U. , REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE "	
Sef proiect	arh. Tuțu Andreea	DRESA:Bulevardul Decebal, nr. 32, CF nr. 317304 Arad si str. Kuncz Aladar, nr. 7, CF nr. 361999 Arad.	
Proiectat	ing. Jurca Radu	Scara: 1:500	OBIECT: P.U.Z
Desenat	ing. Jurca Radu	Iun. 2026	DENUMIRE PLANSA: REGLEMENTARI EDILITARE — Nr.plansa: 03ED

A2 (594x420)

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE

Bulevardul Decebal, nr. 32, CF nr. 317304 Arad si str. Kuncz Aladar, nr. 7, CF nr. 361999 Arad

4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

LEGENDA

- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
  - Suprafata teren = 506 mp, conform CF nr. 317304 Arad
  - Suprafata teren = 572 mp, conform CF nr. 361999 Arad
  - Total suprafata construita: 1.078 mp
  - Teren proprietate PASCA FLORIN - LUCIAN
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 21.200 mp
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
- ACCES PIETONAL PROPUS DIN B-DUL. DECEBAL
- ACCES AUTO SI PIETONAL PROPUS DIN STR. KUNCZ ALADAR

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

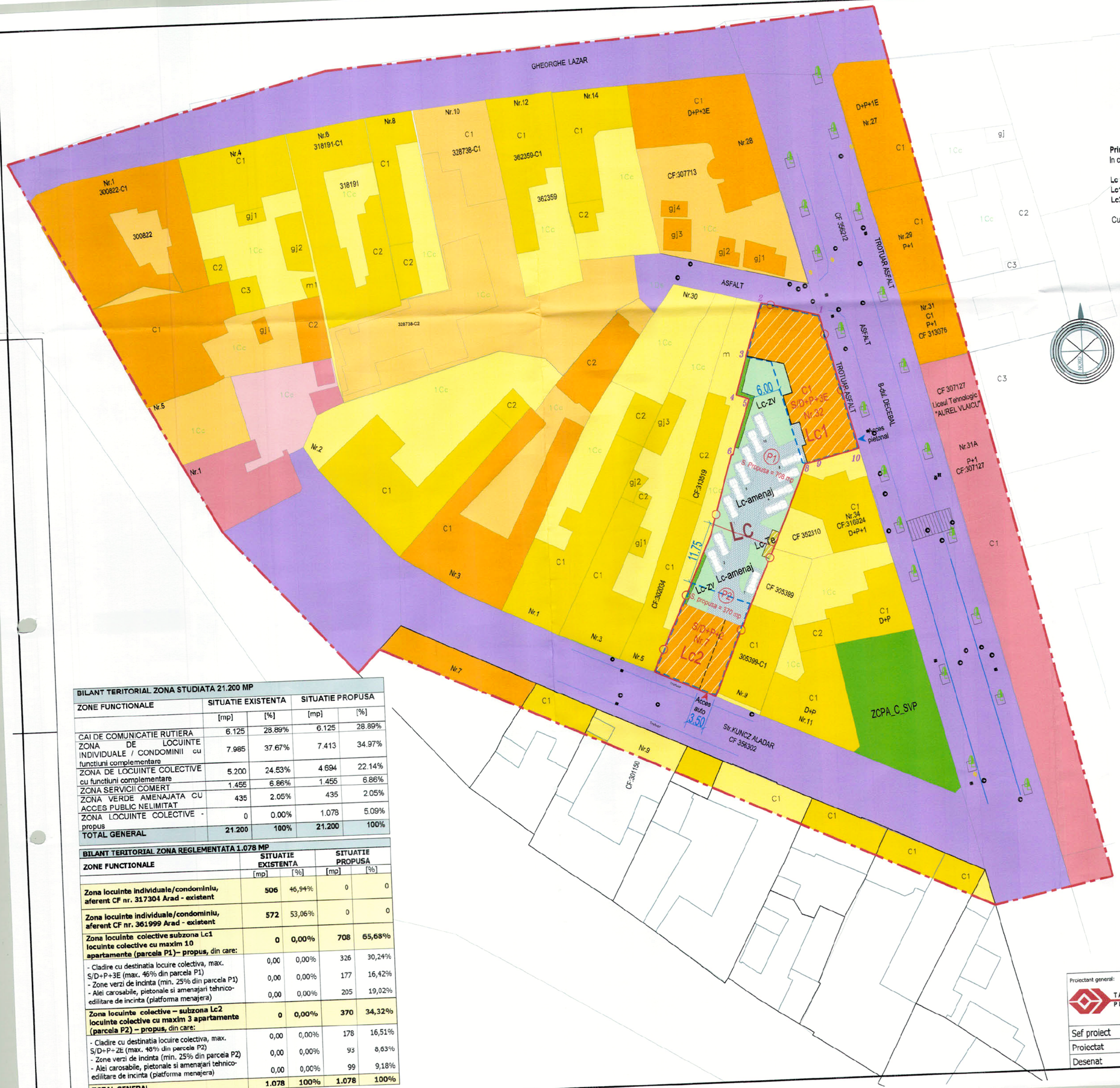
PROPRIETATE PUBLICA
- TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL

PROPRIETATE PRIVATA
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
- TERENURI PROPRIETATE PRIVATA DE INTERES LOCAL

[redacted]

Proiectant general: TARA PLAN	TARA PLAN s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, Nr. Reg. Com. 302/12 tel. 0749. e-mail:	BENEFICIAR: PASCA FLORIN LUCIAN DENUMIRE PROJECT: P.U.Z. si R.L.U. „ REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE ” SA: Bulevardul Decebal, nr. 32, CF nr. 317304 Arad si str. Kuncz Aladar, nr. 7, CF nr. 361999 Arad.	Pr. nr.: 430/2025
Sef proiect	arh. Tuțu Andreea	[redacted]	
Proiectat	arh. Tuțu Andreea	00	OBIECT: P.U.Z
Desenat	arh. Tuțu Andreea	2026	DENUMIRE PLANSA: PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR — Nr.planse 04A

A2 (594x420)



Principalele functiuni propuse ale zonei.
In cadrul incintei cu propuneri se identifica o zona functionala principala:

Lc - Zona locuinte colective cu urmatoarele subzone functionale:
Lc1 - Zona locuinte colective cu maxim 10 apartamente (parcela P1)
Lc2 - Zona locuinte colective cu maxim 3 apartamente (parcela P2)

Cu urmatoarele utilizari:
- Lc-c: Constructii pentru locuinte colective
- Lc amenaj: Platforme carosabile si pietonale, inclusiv locuri de parcare amenajate la sol;
- Lc-zv: Zone verzi amenajate;
- Lc-Te: Platforma menajera/edilitara.

PLAN URBANISTIC ZONAL
REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE
Bulevardul Decebal, nr. 32, CF nr. 317304 Arad si str. Kuncz Aladar, nr. 7, CF nr. 361999 Arad

2.1 POSIBILITATI DE MOBILARE
*Plansa cu titlu de sugestie

Zona locuinte colective-Subzona Lc1-locuinte colective cu maxim 10 apartamente (parcela P1):

Suprafata propusa parcela P1: 708 mp
POT max. 46,00 % (S constr. 326 mp)
CUT max = 2,25 (S constr. desf. 1.593 mp)
Regim de inaltime: **S/D+P+3E**
Hmax streasina:17,0 m fata de CTS (propus); Hmax coama: 19,0 m fatada de CTS (propus);

Zona locuinte colective - Subzona Lc2-locuinte colective cu maxim 3 apartamente (parcela P2):

Suprafata propusa parcela P2 : 370 mp
POT max. 48,00% (S constr. 178 mp)
CUT max = 1,45 (S constr. desf. 536 mp)
Regim de inaltime: **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 postrioara: 9,0 m fata de CTS; Hmax coama: 12,0 m fata de CTS;

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 21.200 MP

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA	6.125	28.89%	6.125	28.89%
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE / CONDOMINII cu functiuni complementare	7.985	37.67%	7.413	34.97%
ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE cu functiuni complementare	5.200	24.53%	4.694	22.14%
ZONA SERVICII COMERT	1.455	6.86%	1.455	6.86%
ZONA VERDE AMENAJATA CU ACCES PUBLIC NELIMITAT	435	2.05%	435	2.05%
ZONA LOCUINTE COLECTIVE - propus	0	0.00%	1.078	5.09%
TOTAL GENERAL	21.200	100%	21.200	100%

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 1.078 MP

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	[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 subzona Lc1 locuinte colective cu maxim 10 apartamente (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%	326	30,24%
- 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%	205	19,02%
Zona locuinte colective – subzona Lc2 locuinte colective cu maxim 3 apartamente (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%

LEGENDA
LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
Suprafata teren = 506 mp, conform CF nr. 317304 Arad
Suprafata teren = 572 mp, conform CF nr. 361999 Arad
Total suprafata : 1.078 mp
Teren proprietate PASCA FLORIN - LUCIAN
LIMITA ZONA STUDIATA S = 21.200 mp
LIMITA PARCELE EXISTENTE P1 P2
LIMITA PARCELE PROPUSE
LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
ACCES PIETONAL PROPUS DIN B-DUL. DECEBAL
ACCES AUTO SI PIETONAL PROPUS DIN STR. KUNCZ ALADAR

ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - CAROSABILE, inclusiv trotuare si spatii verzi de aliniament:
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE - cu functiuni complementare
ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - cu functiuni complementare
ZONA DE SERVICII/COMERT
ZCPA_C_SVP - ZONA VERDE AMENAJATA CU ACCES PUBLIC NELIMITAT

ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA
CLADIRI PENTRU LOCUINTE COLECTIVE (subzone Lc1 si Lc2)
PLATFORMA MENAJERA
SPATIU VERDE DE INCINTA
SPATIU VERDE DE TIP STRUCTURA VERTICALA VEGETALA , max. 50% din suprafata totala de spatiu verde
CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE DE INCINTA

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Andreea-Elena A. TUTU
arhitect
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

[redacted]

Proiectant general:	TARA PLAN s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, Nr. Reg. Com. J02/ tel. 074 e-ma	BENEFICIAR:	PASCA FLORIN LUCIAN
		DENUMIRE PROIECT:	P.U.Z. si R.L.U. „ REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE "
		AMPLASAMENT:	Bulevardul Decebal, nr. 32, CF nr. 317304 Arad si str. Kuncz Aladar, nr. 7, CF nr. 361999 Arad.
Sef proiect	arh. Tutu Andreea		
Proiectat	arh. Tutu Andreea	OBIECT:	
Desenat	arh. Tutu Andreea	DENUMIRE PLANSA:	POSIBILITATI DE MOBILARE *Plansa cu titlu de sugestie
			2026

Pr. n 430/2
P.U
Nr.pl 02.
A2 (594x420

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE

Bulevardul Decebal, nr. 32, CF nr. 317304 Arad si str. Kuncz Aladar, nr. 7, CF nr. 361999 Arad

5 ILUSTRARE URBANISTICA

VEDERE DE PE STRADA KUNCZ ALADAR

VEDERE DE PE BULEVARDUL DECEBAL

LEGENDA

LIMITA INCINTA REGLEMENTATA

Suprafata teren = 506 mp, conform CF nr. 317304 Arad

Suprafata teren = 572 mp, conform CF nr. 361999 Arad

Total suprafata construita: 1.078 mp

Teren proprietate PASCA FLORIN - LUCIAN

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
RUR
Andreea-Elena A.
TU
arhitect
SPECIALIST CU DR

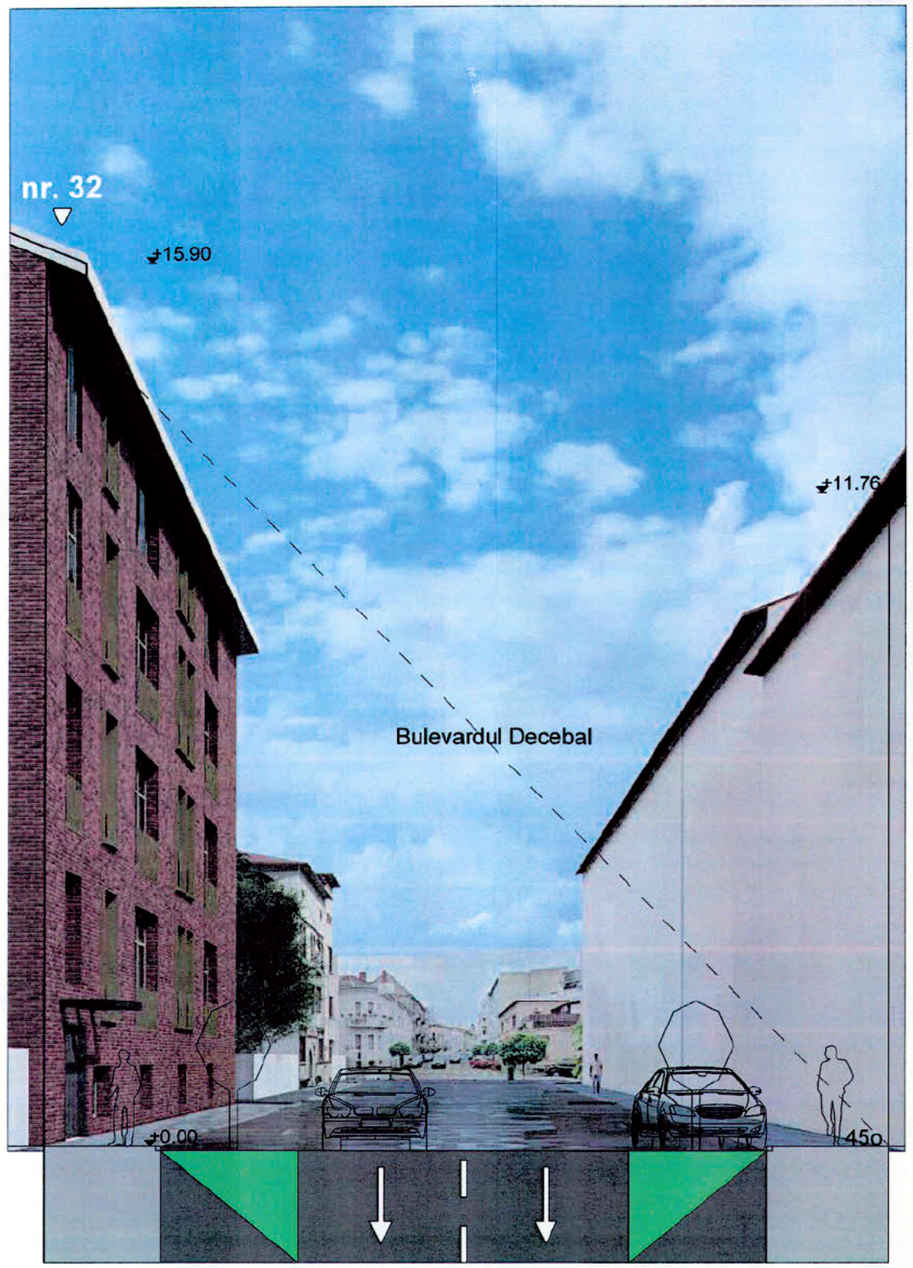
Proiectant general: TARA PLAN	TARA PLAN s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. J02/1251/ tel. 0749.111. e-mail: da	BENEFICIAR: PASCA FLORIN LUCIAN DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU"REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE" ADRESA: loc. Arad, b-dul Decebal , nr. 32 , CF nr. 317304 Arad si mun.Arad, str. Kuncz Aladar, nr.7, CF nr. 361999 Arad	Pr. nr.: 430/2025
Sef proiect	arh. Tuțu Andreea	Scara: -	OBIECT: P.U.Z.
Proiectat	arh. Tuțu Andreea		
Desenat	des. Popa Nicoleta	un. 2026	DENUMIRE PLANSA: ILUSTRARE URBANISTICA — Nr.plansa 05A

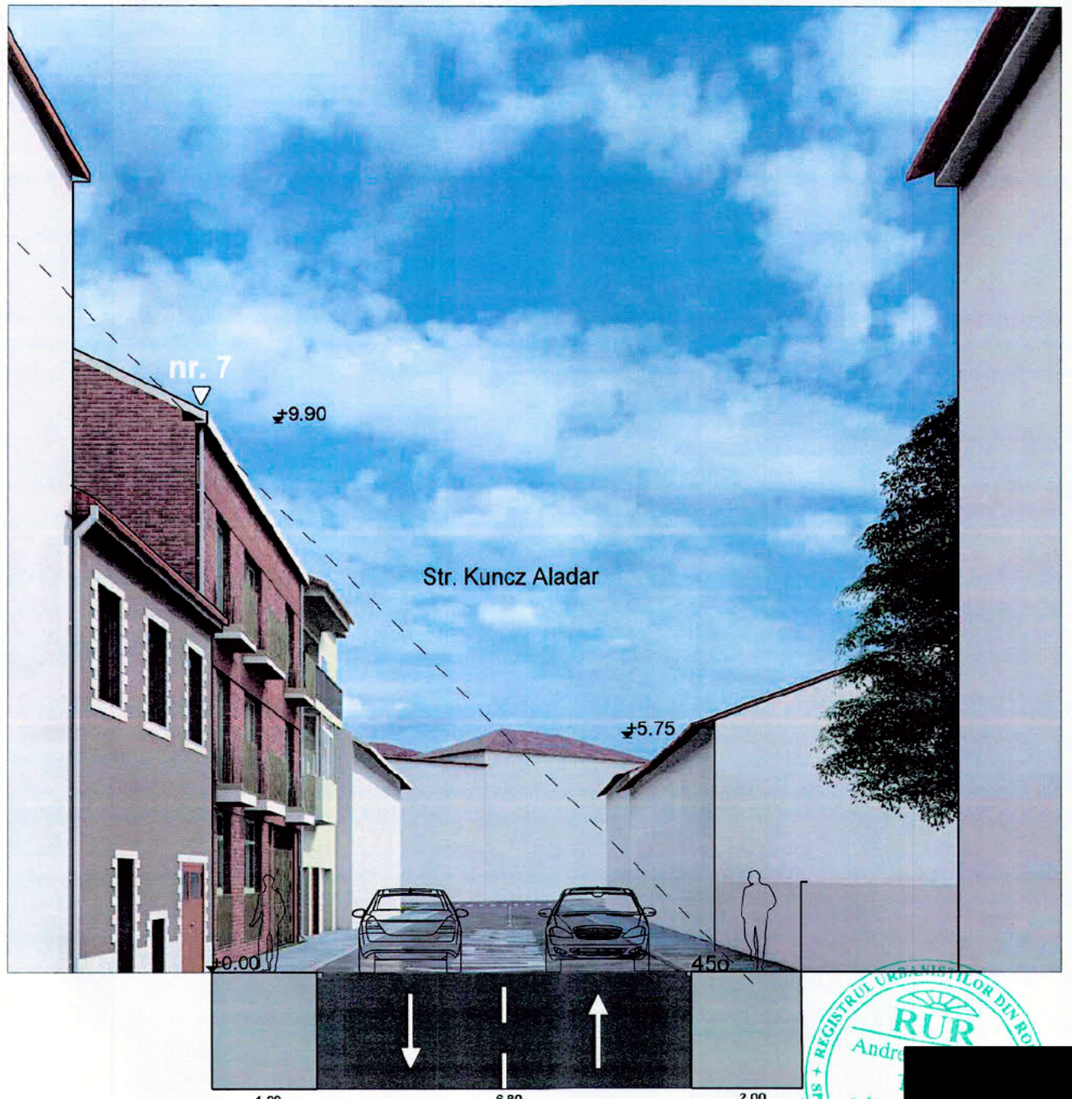
PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE

Bulevardul Decebal, nr. 32, CF nr. 317304 Arad si str. Kuncz Aladar, nr. 7, CF nr. 361999 Arad

6 PROFIL STRADAL





LEGENDA

LIMITA INCINTA REGLEMENTATA

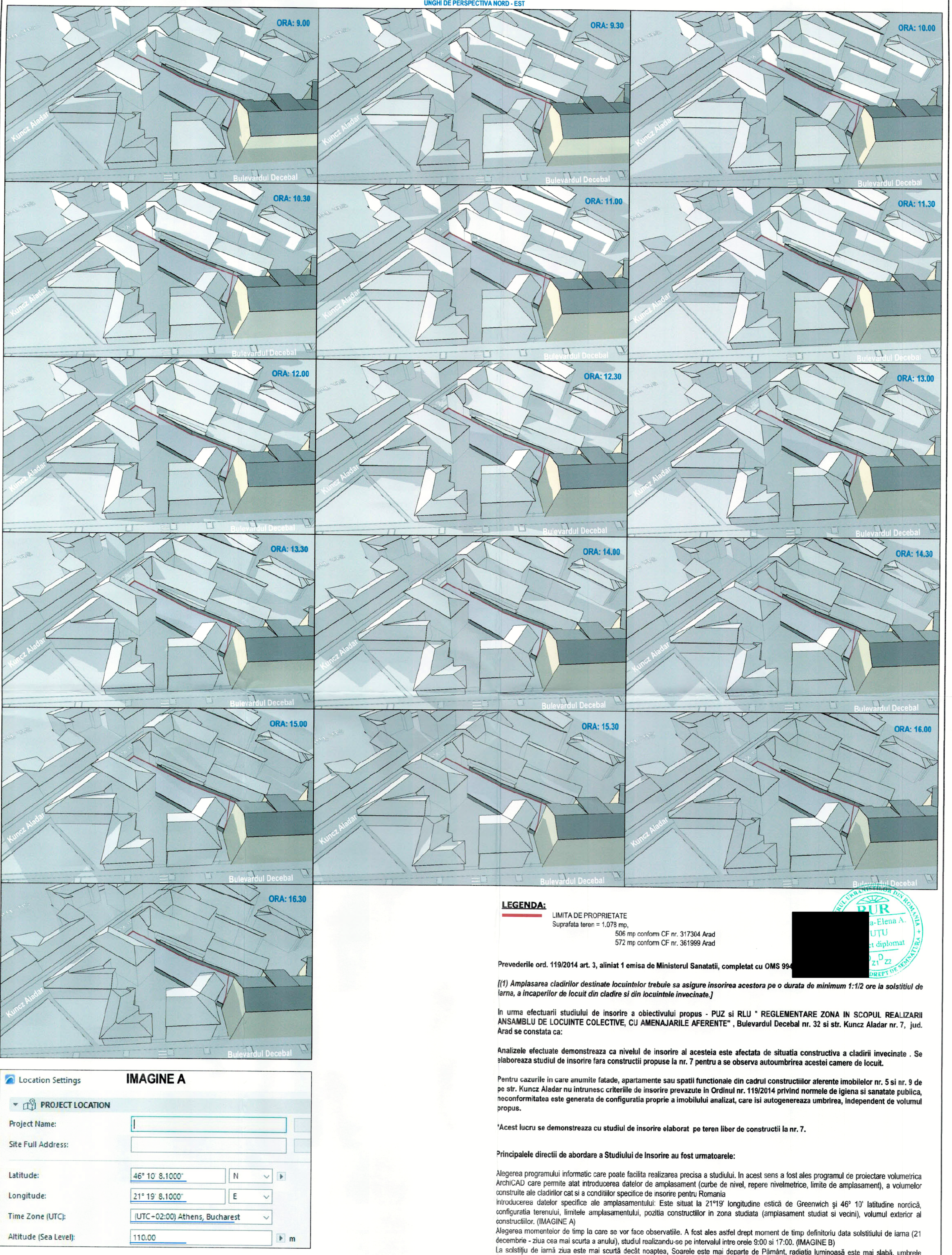
Suprafata teren = 506 mp, conform CF nr. 317304 Arad
Suprafata teren = 572 mp, conform CF nr. 361999 Arad
Total suprafata construita: 1.078 mp
Teren proprietate PASCA FLORIN - LUCIAN

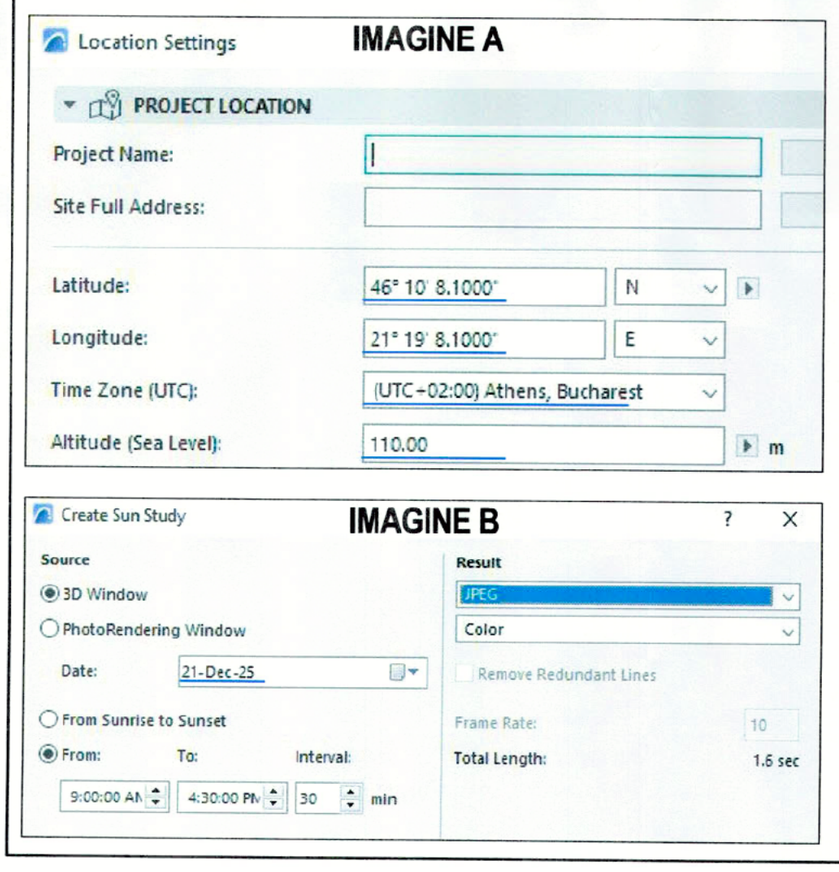
Proiectant general: TARA PLAN	TARA PLAN s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027, e-mail: daniela[redacted]	BENEFICIAR: PASCA FLORIN LUCIAN	Pr. nr.: 430/2025
		DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU"REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE"	
		ADRESA: loc. Arad, b-dul Decebal , nr. 32 , CF nr. 317304 Arad si mun.Arad, str. Kuncz Aladar, nr.7, CF nr. 361999 Arad	
Sef proiect	arh. Tuțu Andreea	Scara: -	OBIECT: P.U.Z.
Proiectat	arh. Tuțu Andreea		
Desenat	arh. Tuțu Andreea	Iun. 2026	DENUMIRE PLANSA: PROFIL STRADAL — Nr.plansa 06A

[redacted]

SOLSTITIU DE IARNA 21 DECEMBRIE - TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

UNGHI DE PERSPECTIVA NORD - EST





LEGENDA:

LIMITA DE PROPRIETATE
Suprafata teren = 1.078 mp,
506 mp conform CF nr. 317304 Arad
572 mp conform CF nr. 361999 Arad

[redacted]

Prevederile ord. 119/2014 art. 3, aliniat 1 emisa de Ministerul Sanatatii, completat cu OMS 994

[(1) 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.]

In urma efectuarii studiului de insorire a obiectivului propus - PUZ si RLU " REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE" , Bulevardul Decebal nr. 32 si str. Kuncz Aladar nr. 7, jud. Arad se constata ca:

Analizele efectuate demonstreaza ca nivelul de insorire al acesteia este afectata de situatia constructiva a cladirii invecinate . Se elaboreaza studiul de insorire fara constructii propuse la nr. 7 pentru a se observa autoumbrirea acestei camere de locuit.

Pentru cazurile in care anumite fatade, apartamente sau spatii functionale din cadrul constructiilor aferente imobilelor nr. 5 si nr. 9 de pe str. Kuncz Aladar nu intrunesc criteriile de insorire prevazute in Ordinul nr. 119/2014 privind normele de igiena si sanatate publica, neconformitatea este generata de configuratia proprie a imobilului analizat, care isi autogenereaza umbrirea, independent de volumul propus.

'Acest lucru se demonstreaza cu studiul de insorire elaborat pe teren liber de constructii la nr. 7.

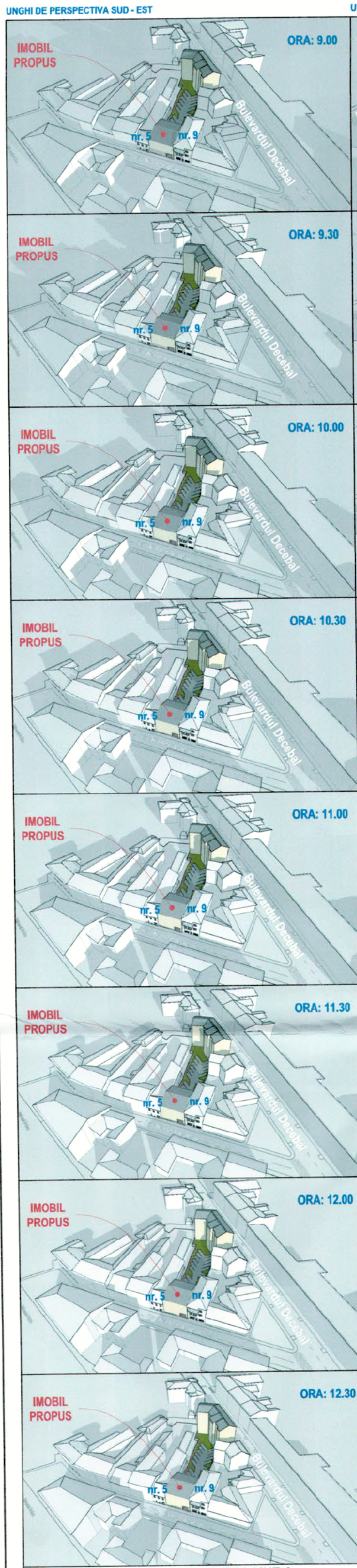
Principalele directii de abordare a Studiului de Insorire au fost urmatoarele:

Alegerea programului informatic care poate facilita realizarea precisa a studiului. In acest sens a fost ales programul de proiectare volumetrica ArchiCAD care permite atat introducerea datelor de amplasament (curbe de nivel, repere nivelmetrice, limite de amplasament), a volumelor construite ale cladirilor cat si a conditiilor specifice de insorire pentru Romania
Introducerea datelor specifice ale amplasamentului: Este situat la 21°19' longitudine estică de Greenwich şi 46° 10' latitudine nordică, configuratia terenului, limitele amplasamentului, pozitia constructiilor in zona studiata (amplasament studiat si vecini), volumul exterior al constructiilor. (IMAGINE A)
Alegerea momentelor de timp la care se vor face observatiile. A fost ales astfel drept moment de timp definitoriu data solstiţiului de iarna (21 decembrie - ziua cea mai scurta a anului), studiul realizandu-se pe intervalul intre orele 9:00 si 17:00. (IMAGINE B)
La solstiţiu de iarnă ziua este mai scurtă decât noaptea, Soarele este mai departe de Pământ, radiaţia luminoasă este mai slabă, umbrele purtate de obiecte sunt mai puţin definite şi mai lungi, spectrul radiaţiei solare este mai redus fiind filtrat de umezeala din aer şi de plafonul de nori.
Trebuie menţionat că pentru toate imaginile de mai jos s-au folosit aceeaşi parametri, condiţii atmosferice şi de vizibilitate, diferenţele care au apărut datorîndu-se azimutului solar specific anotimpului.

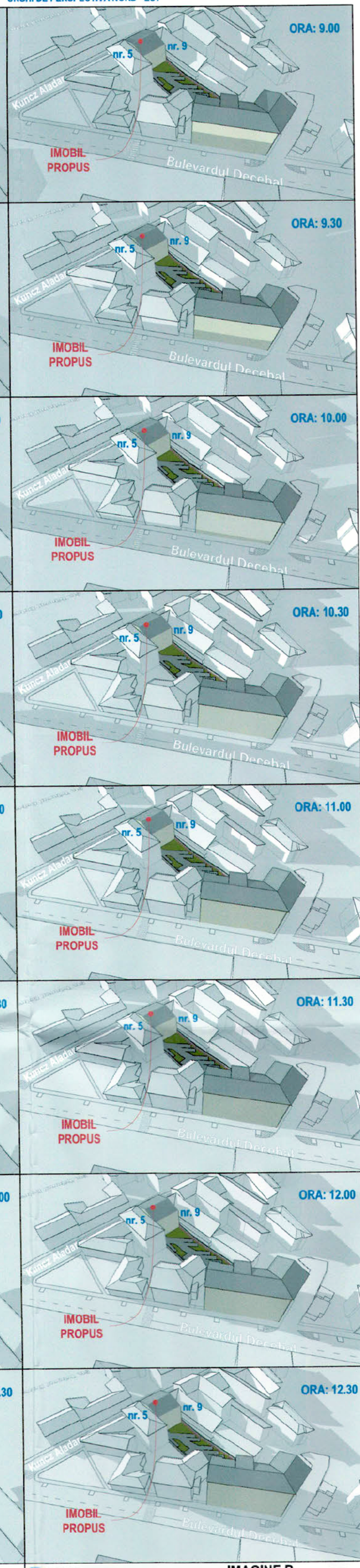
Proiectant general: TARA PLAN	TARA PLAN s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15A, cod postal 310010, jud. Arad	BENEFICIAR:	PASCA FLORIN - LUCIAN	Pr. nr.: 430/2025
		DENUMIRE PROIECT:	PUZ si RLU "REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE"	
		ADRESA: jud. Arad, mun. Arad, B-dul Decebal nr. 32 si str. Kuncz Aladar, nr. 7, CF nr. 317304, CF nr. 361999 Arad		
Sef proiect	arh. Tutu	Scara:	OBIECT:	P.U.Z.
Proiectat	arh. Tutu			
Desenat	des. Popa	Mar. 2026	DENUMIRE PLANSA: STUDIU DE INSORIRE	Nr.plansa S.01

SOLSTITIU DE IARNA 21 DECEMBRIE - TEREN CU PROPUNEREA VOLUMETRICA

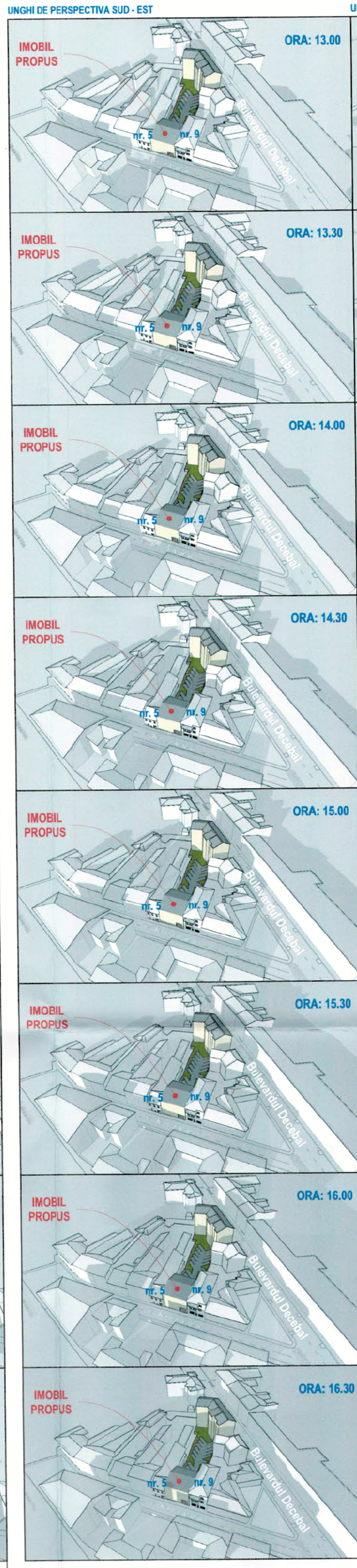
UNGHI DE PERSPECTIVA SUD - EST



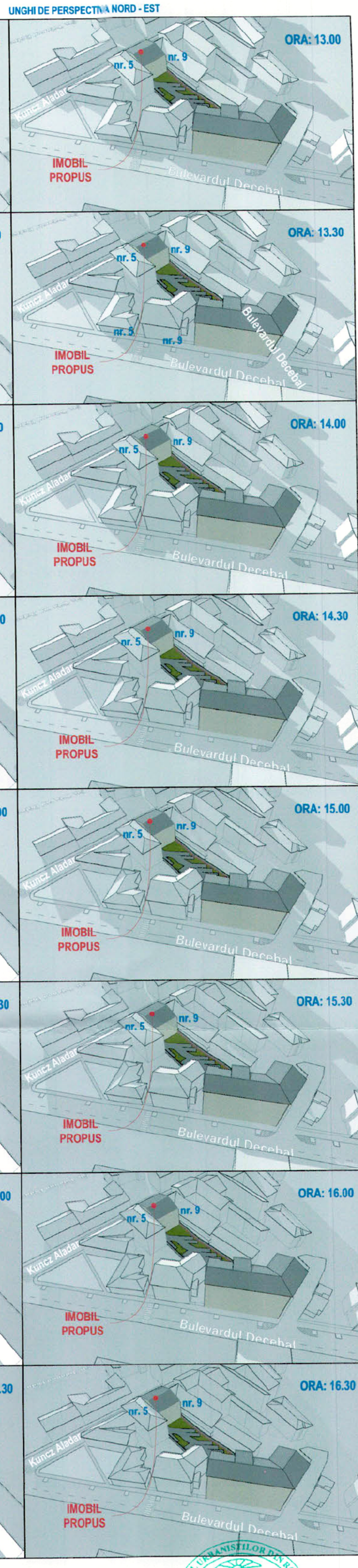
UNGHI DE PERSPECTIVA NORD - EST

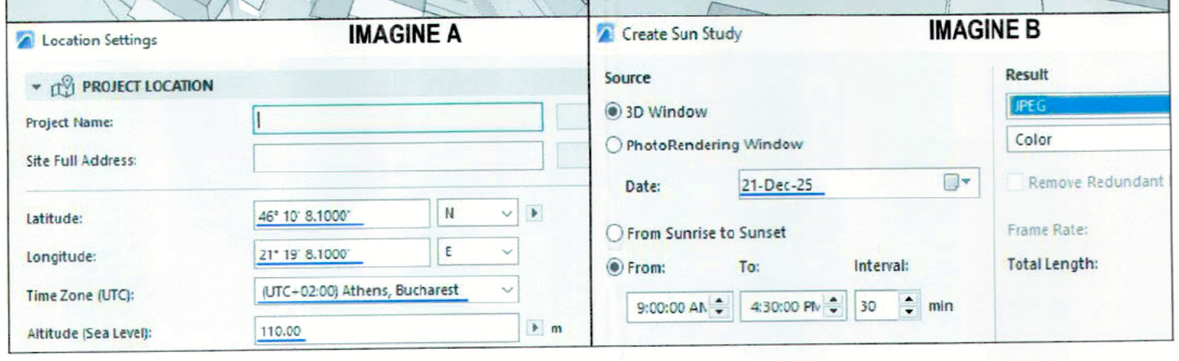


UNGHI DE PERSPECTIVA SUD - EST



UNGHI DE PERSPECTIVA NORD - EST





Principalele directii de abordare a Studiului de Insorire au fost urmatoarele:

Alegerea programului informatic care poate facilita realizarea precisa a studiului. In acest sens a fost ales programul de proiectare volumetrica ArchiCAD care permite atat introducerea datelor de amplasament (curbe de nivel, repere nivelmetrice, limite de amplasament), a volumelor construite ale cladirilor cat si a conditiilor specifice de insorire pentru Romania
Introducerea datelor specifice ale amplasamentului: Este situat la 21°19' longitudine estică de Greenwich şi 46° 10' latitudine nordică, configuratia terenului, limitele amplasamentului, pozitia constructiilor in zona studiata (amplasament studiat si vecini), volumul exterior al constructiilor. (IMAGINE A)
Alegerea momentelor de timp la care se vor face observatiile. A fost ales astfel drept moment de timp definitoriu asupra influentelor noii constructii asupra constructiilor vecine data solstitiului de iarna (21 decembrie - ziua cea mai scurta a anului), studiul realizandu-se pe intervalul intre orele 9:00 si 17:00. (IMAGINE B)
La solstiţiu de iarnă ziua este mai scurtă decât noaptea, Soarele este mai departe de Pământ, radiaţia luminoasă este mai slabă, umbrele purtate de obiecte sunt mai puţin definite şi mai lungi, spectrul radiaţiei solare este mai redus fiind filtrat de umezeala din aer şi de plafonul de nori.
Trebuie menţionat că pentru toate imaginile de mai jos s-au folosit aceeaşi parametri, condiţii atmosferice şi de vizibilitate, diferenţele care au apărut datorîndu-se azimutului solar specific anotimpului.

LEGENDA:

LIMITA DE PROPRIETATE
Suprafata teren = 1.078 mp,
506 mp conform CF nr. 317304 Arad
572 mp conform CF nr. 361999 Arad

Prevederile ord. 119/2014 art. 3, aliniat 1 emisa de Ministerul Sanatatii, completat cu OMS 994/2018:

[(1) 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.]

Astfel pentru obiectivul propus - PUZ si RLU " REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE" , Bulevardul Decebal nr. 32 si str. Kuncz Aladar nr. 7, s-au elaborat doua studii de insorire:

1 - pe terenul de la nr. 7 fara cladire propusa,predat anterior. Analizele efectuate demonstreaza ca nivelul de insorire al ap. 2 nu respecta Prevederile ord. 119/2014 art. 3, aliniat 1 emisa de Ministerul Sanatatii, completat cu OMS 994/2018 si nu are asigurata iluminare naturala pentru un interval de minim 1 1/2 ora la data de 21 decembrie.

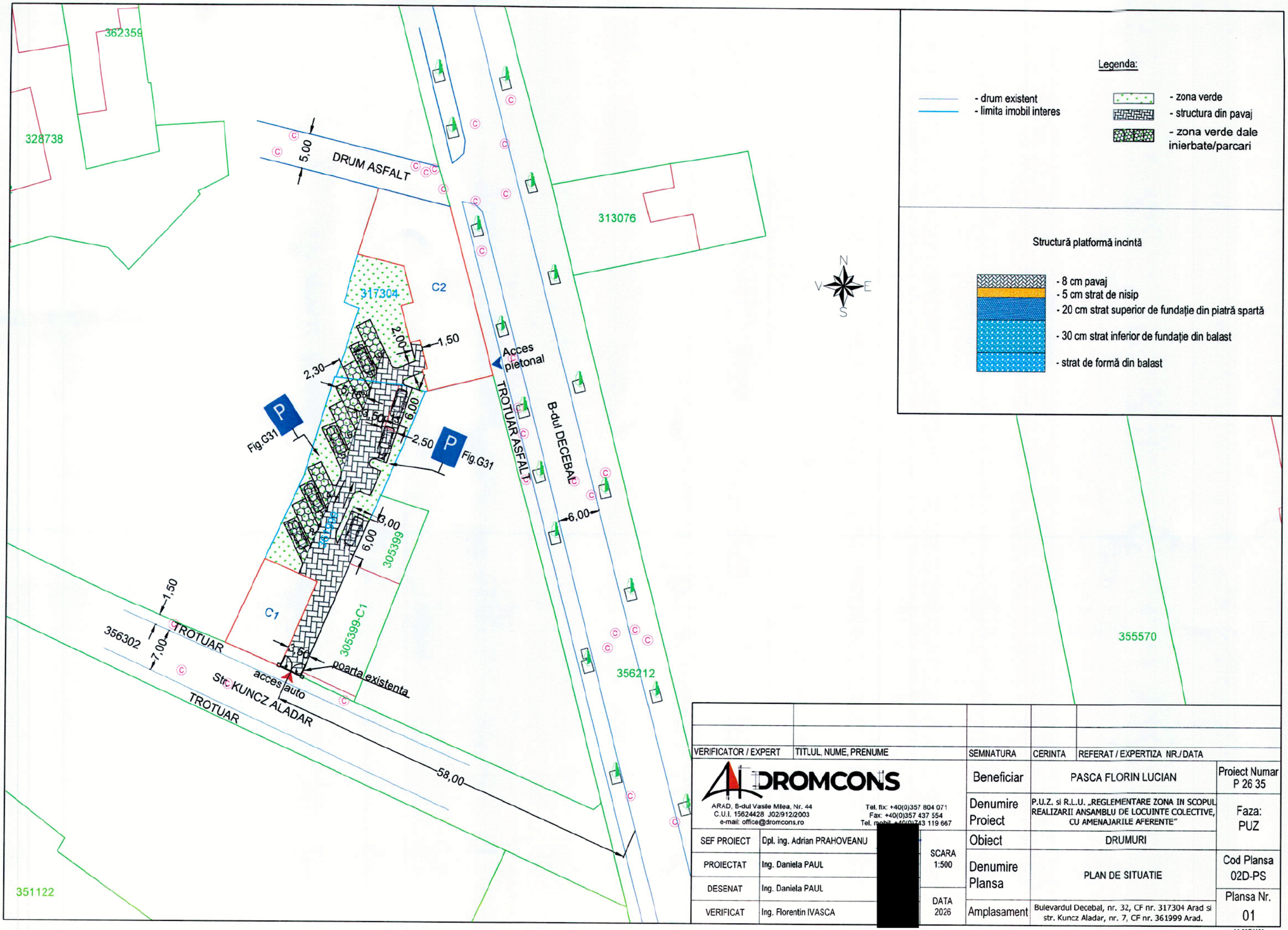
2 - pe terenul de la nr. 7 cu cladire propusa, ap. 2 in continuare nu beneficiaza de lumina naturala minim 1 1/2 ora la data de 21 decembrie. Pentru ap. 1 sau ap. 3 proiectul propus nu influenteaza intervalul minim de lumina naturala de minim 1 1/2 ora la dat de 21 decembrie.

Pentru cazurile in care anumite ferestre din cadrul constructiei aferente imobilului nr. 5 (doar pentru ap. 2) nu intrunesc criteriile de insorire prevazute in Ordinul nr. 119/2014 privind normele de igiena si sanatate publica, neconformitatea este generata de configuratia proprie a imobilului analizat, care isi autogenereaza umbrirea, independent de volumul propus.

In paralel se elaboreaza studiu de insorire cu si fara propunere de cladire la nr. 7, iar ca si concluzie situatia din studiu de insorire fara/ si cu cladire la nr. 7 se pastreaza in ce priveste influenta asupra ap. 2. Pentru celelalte apartamente de la nr. 5 proiectul propus nu influenteaza intervalul minim de 1 1/2 ora lumina naturala la data de 21 decembrie.

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Andreea [redacted]
TU
arhitect
D
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURĂ

Proiectant general: TARA PLAN	TARA PLAN s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu 15A, cod postal 310010, jud. Arad Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512 tel. [redacted]	BENEFICIAR: PASCA FLORIN - LUCIAN	Pr. nr.: 430/2025
		DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU "REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE" ADRESA: jud. Arad, mun. Arad, B-dul Decebal nr. 32 si str. Kuncz Aladar, nr. 7, CF nr. 317304, CF nr. 361999 Arad	
Sef proiect: arh. Tutu Andreea		Scara:	OBIECT: P.U.Z.
Proiectat: arh. Tutu Andreea			
Desenat: des. Popa Nicoleta		Mai 2026	DENUMIRE PLANSA: STUDIU DE INSORIRE CU CLADIRE LA nr. 7 — Nr.plansa S.02



VERIFICATOR / EXPERT	TITLUL, NUME, PRENUME	SEMNATURA	CERINTA	REFERAT / EXPERTIZA NR./DATA

DROMCONS
ARAD, B-dul Vasile Milea, Nr. 44
C.U.I. 15624428 J02/912/2003
e-mail: office@dromcons.ro
Tel. fix: +40(0)357 804 071
Fax: +40(0)357 437 554
Tel. mobil: +40(0)743 119 667

SEF PROIECT	Dpl. ing. Adrian PRAHOVEANU	[redacted]	SCARA 1:500	Beneficiar	PASCA FLORIN LUCIAN
PROIECTAT	Ing. Daniela PAUL			Denumire Proiect	P.U.Z. si R.L.U. „REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE”
DESENAT	Ing. Daniela PAUL		DATA 2026	Obiect	DRUMURI
VERIFICAT	Ing. Florentin IVASCA			Denumire Plansa	PLAN DE SITUATIE
				Amplasament	Bulevardul Decebal, nr. 32, CF nr. 317304 Arad si str. Kuncz Aladar, nr. 7, CF nr. 361999 Arad.

Proiect Numar	Faza:
P 26 35	PUZ
Cod Plansa	Plansa Nr.
02D-PS	01

A3 297X420

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	107480
Ziua	31
Luna	08
Anul	2026

Cod verificare
100215346962

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 317304 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:973
Nr. topografic:1238/a,1237/b

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Bdul DECEBAL, Nr. 32

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	317304	506	Imobil imprejmuit cu gard de zid

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	317304-C1	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Bdul DECEBAL, Nr. 32	Nr. niveluri:4; S. construita la sol:322 mp; S. construita desfasurata:1262 mp; CASA D+P+2E; ANUL CONSTRUIRII: 1950

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
103780 / 16/09/2024		
Act Notarial nr. 1712, din 13/09/2024 emis de Besliu Mihaela Nicoleta;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 2/20	A1, A1.1
	1) **PAŞCA FLORIN-LUCIAN**, casatorit, bun propriu	
113722 / 01/10/2024		
Act Notarial nr. 1825, din 01/10/2024 emis de Besliu Mihaela Nicoleta;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PARTAJ, cota actuala 18/20	A1, A1.1
	1) **PAŞCA FLORIN-LUCIAN**, bun propriu	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

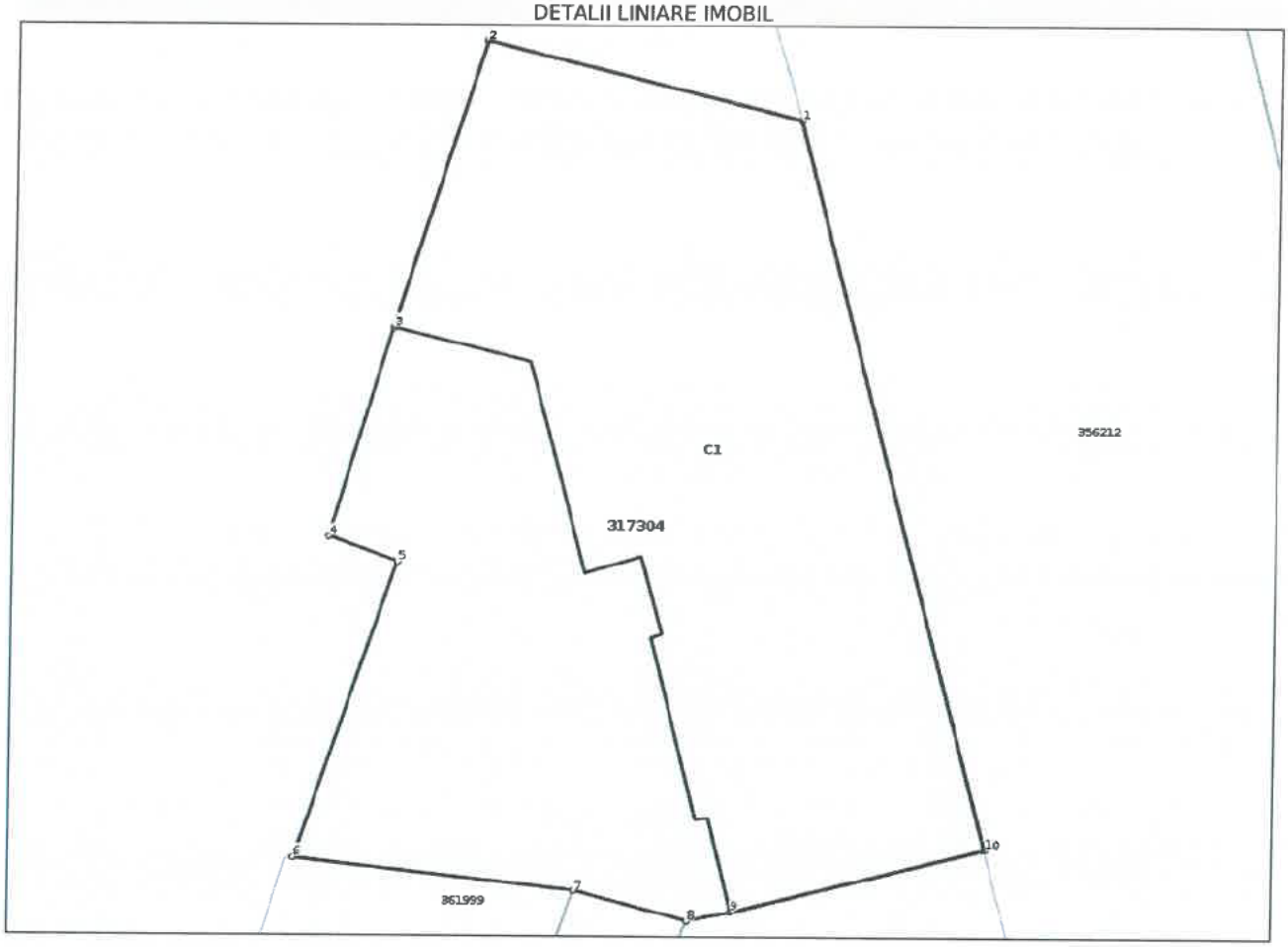
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
317304	506	Imobil imprejmuit cu gard de zid

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	506	-	-	1237/b	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	317304-C1	constructii de locuinte	322	Cu acte	S. construita la sol:322 mp; S. construita desfasurata:1262 mp; CASA D+P+2E; ANUL CONSTRUIRII: 1950

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	11.323
2	3	10.496
3	4	7.608

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
4	5	2.56
5	6	10.936
6	7	9.88
7	8	4.079
8	9	1.557
9	10	9.123
10	1	26.305

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
31/08/2026, 10:28

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Nr. cerere	107475
Ziua	31
Luna	08
Anul	2026

Cod verificare
100215347244

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 361999 Arad

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str Kuncz Aladar, Nr. 7

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	361999	572	IMOBIL IMPREJMUIT PARTIAL

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	361999-C1	Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str Kuncz Aladar, Nr. 7	S. construita la sol:27 mp; ANEXA

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
103795 / 16/09/2024		
Act Notarial nr. 1712, din 13/09/2024 emis de Besliu Mihaela Nicoleta;		
B21	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 2/20	A1.1
	1) **PAŞCA FLORIN-LUCIAN**, casatorit, bun propriu	
B22	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 57/572	A1
	1) **PAŞCA FLORIN-LUCIAN**, casatorit, bun propriu	
113727 / 01/10/2024		
Act Notarial nr. 1825, din 01/10/2024 emis de Besliu Mihaela Nicoleta;		
B23	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PARTAJ, cota actuala 18/20	A1.1
	1) **PAŞCA FLORIN-LUCIAN**, casatorit, bun propriu	
B24	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PARTAJ, cota actuala 515/572	A1
	1) **PAŞCA FLORIN-LUCIAN**, casatorit, bun propriu	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
361999	572	IMOBIL IMPREJMUIT PARTIAL

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	572	-	-	-	Provine din CF 12055 Arad

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	361999-C1	constructii anexa	27	Cu acte	S. construita la sol:27 mp; ANEXA

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	8.38
2	3	1.378
3	4	5.497
4	5	1.841

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
5	6	4.079
6	7	10.166
7	8	15.626
8	9	27.93
9	10	9.159
10	11	3.42
11	12	0.709
12	13	18.005
13	1	11.33

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
31/08/2026, 10:25

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

PROCES VERBAL DE RECEPŢIE 370 / 2026

Întocmit astăzi, **09/02/2026**, privind cererea **8821** din **26/01/2026**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr .... din .....

1. Beneficiar: PAŞCA FLORIN-LUCIAN

2. Executant: BAGRIN DANIEL

3. Denumirea lucrărilor recepţionate: PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC NECESAR IN SCOPUL: ALTE SCOPURI: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R. L.U.) PENTRU REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU AMENAJARILE AFERENTE CONFORM AVIZULUI DE OPORTUNITATE.

4. Nominalizarea documentelor şi a documentaţiilor care se predau Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
2006	05.12.2025	act administrativ	PRIMARIA MUNICIPIULUI
2	26.01.2026	inscris sub semnatura privata	SC MASTERCAD METRIC
1	26.01.2026	inscris sub semnatura privata	SC MASTERCAD METRIC
5	26.01.2026	inscris sub semnatura privata	SC MASTERCAD METRIC

Aşa cum sunt ataşate la cerere.

5. Concluzii:
Pentru procesul verbal 370 au fost recepţionate 1 propuneri:

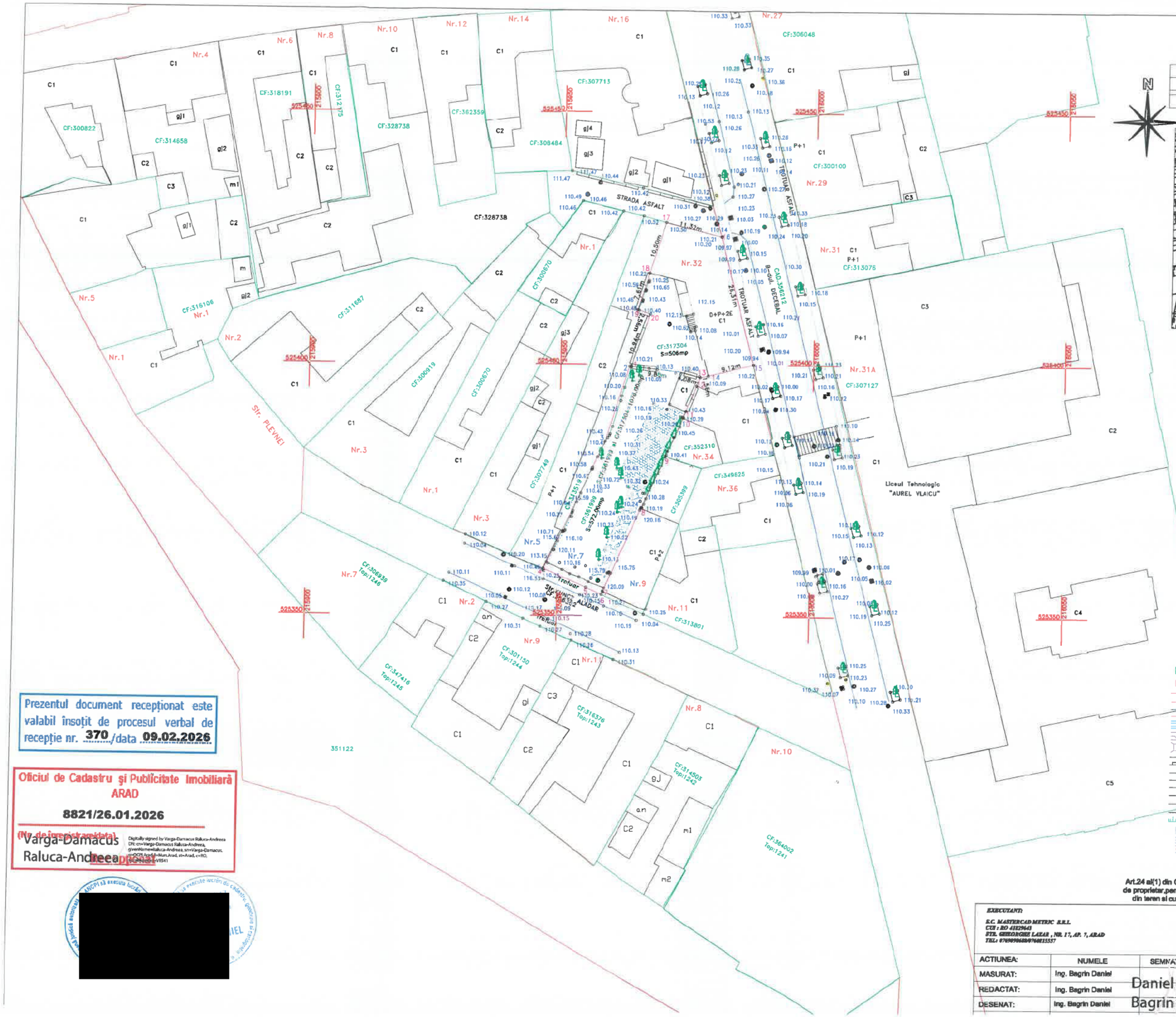
* PLAN TOPOGRAFIC, NECESAR ELABORARE PUZ SI RLU ENTRU REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU AMENAJARILE AFERENTE CONFORM AVIZULUI DE OPORTUNITATE, UAT ARAD, JUDETUL ARAD.
  Masuratorile topografice necesare pentru realizarea documentatiei de PUZ s-au efectuat pe suprafata de 1078mp din perimetrul imobilelor inscrise in CF nr. 317304 si in CF nr. 361999 situat in intravilanul Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Str Kuncz Aladar, Nr. 7 SI Jud. Arad, UAT Arad, Loc. Arad, Bdul DECEBAL, Nr. 32.
  Planul topografic este intocmit in scopul prevazut in certificatul de urbanism nr. 2006/05.12.2025
  Persoana autorizată răspunde pentru măsurarea imobilului indicat de proprietar, pentru corectitudinea întocmirii documentaţiei şi corespondenţa acesteia cu realitatea din teren şi cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispoziţie de proprietar. În cazul trasărilor, persoana autorizată răspunde pentru materializarea limitelor imobilului în concordanţă cu documentaţia cadastrală.
  Suportul topografic aferent planului urbanistic zonal, recepţionat de către oficiul teritorial, devine oficial şi este introdus în baza de date a oficiilor teritoriale după aprobare prin hotărâre a consiliului local. În situaţia în care hotărârea consiliului local de aprobare a planului urbanistic zonal nu este transmisă oficiului teritorial, acesta recepţionează lucrările de specialitate ţinând cont de limita imobilului ce face obiectul P.U. Z.-ULUI existentă în baza de date.

6. Erori topologice faţă de alte entităţi spaţiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
361999	Avertizare	Receptia 8821/26.01.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 361999 pe o suprafata de 572 mp
317304	Avertizare	Receptia 8821/26.01.2026: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 317304 pe o suprafata de 506 mp
-	Avertizare	Receptia 8821/26.01.2026: Poligonul 1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014 UAT 9262
-	Avertizare	Receptia 8821/26.01.2026: Poligonul 1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014 UAT 9262

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
RALUCA-ANDREEA VARGA-DĂMĂCUŞ
Varga-Damacus Raluca-Andreea



PLAN TOPOGRAFIC
Loc. Arad, UAT Arad
SCARA 1:500

NUMAR CADASTRAL	SUPRAFATA	ADRESA IMOBILULUI	
317304;361999	0.1078 Ha	Intravilan, Loc. Arad, Str.Decebal, Nr.32 al Str.Ramos Aladar, Nr.7 Jud.Arad	
Carte Funciara	317304;361999	U.A.T.	Arad

PLAN DE INCADRARE
SCARA 1:5000

CF:317304 si CF:361999

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	525399.839	215963.608	0.287
2	525399.671	215963.523	15.826
3	525384.717	215958.991	27.929
4	525359.363	215947.277	9.159
5	525355.690	215955.667	3.420
6	525354.261	215958.774	0.709
7	525354.910	215959.059	18.005
8	525371.436	215966.205	11.330
9	525381.762	215970.869	8.380
10	525389.431	215974.246	1.378
11	525390.705	215974.771	5.497
12	525395.787	215978.867	1.841
13	525397.489	215977.569	1.557
14	525397.811	215979.092	9.123
15	525400.018	215987.944	26.305
16	525425.445	215981.203	11.328
17	525428.196	215970.214	10.519
18	525418.157	215967.074	7.608
19	525410.860	215964.920	2.559
20	525409.993	215967.328	10.936

S(CF:317304 si CF:361999)=1078.48mp P=18[illegible].496m

LEGENDA:

- Indicator
- Limita Proprietate
- Spatiu Verde
- Suprafata supusa investitiei
- Rigola Carosabila
- Parapet Metalic
- Margine Drum
- Imobile Intabulate
- Sant Beton
- Sant pamant
- Podet
- Gard zid. + metal
- Gard beton
- Gard plasa
- Gard metalic
- Gard sarma ghimpata
- Gard lemn
- Linie tramvai
- Constructii
- Taluz
- Pavaj
- Aleie pietruita
- Acces
- Trolie
- Trecere pietoni
- Stalp metal
- Contor Apa
- Semafor
- Camin vizitare canal
- Camin vizitare gaze
- Camin vizitare apa
- Fantana
- Hidrant
- Clemen
- Cutie gaze
- Monument
- Galgar
- Borna kilometrica
- Nuc
- Pom
- Plop
- Lampadar
- Stalp lemn
- Stalp fier
- Stalp beton

Art.24 al(1) din ORD 600/2023.Persoana autorizata raspunde pentru masurarea imobilului indicat de proprietar,pentru corectitudinea intocmirii documentatiei si corespondenta acesteia cu realitatea din teren si cu actele doveditoare ale dreptului de proprietate puse la dispozitie de proprietar.

Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 370 /data 09.02.2026

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
8821/26.01.2026
(Nr. de înregistrare/data)
Varga-Damacus Raluca-Andreea
Recepționat

Digitally signed by Varga-Damacus Raluca-Andreea
DN: cn=Varga-Damacus Raluca-Andreea, givenName=Raluca-Andreea, sn=Varga-Damacus, o=OCPI Arad, l=Mun.Arad, st=Arad, c=RO, [illegible]

[redacted]

EXECUTANT:
S.C. MASTERCAD METRIC S.R.L.
CUI : RO 43829643
STR. GHEORGHE LAZAR , NR. 17, AP. 7, ARAD
TEL: 0769090680/0760815557

BENEFICIAR:
PASCA FLORIN-LUCIAN

ACTIUNEA:	NUMELE	SEMNATURA	SCARA
MASURAT:	Ing. Bagrin Daniel	Daniel Bagrin	Scara 1:500
REDACTAT:	Ing. Bagrin Daniel		
DESENAT:	Ing. Bagrin Daniel		Sistem Stereografic

Digitally signed by Daniel Bagrin
Date: 2026.01.26 11:47:43

PLAN TOPOGRAFIC ANALOGIC NECESAR IN SCOPUL: ALTE SCOPURI: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PENTRU REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU AMENAJARILE AFERENTE CONFORM AVIZULUI DE OPORTUNITATE.

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Aprobat,
p.PRIMAR,
Bibarț Călin
VICEPRIMAR
[redacted]

26

Ca urmare a cererii adresate de către Pașca Florin-Lucian, c[redacted] înregistrată cu nr. 110207 din 10.12.2025, respectiv completările înregistrate cu nr. 113481 din 22.12.2025 în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite

AVIZUL DE OPORTUNITATE
Nr. ..05.. din ..26.01...2026

pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal și a Regulamentului Local de Urbanism – **„REGLEMENTARE ZONĂ ÎN SCOPUL REALIZĂRII ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE CU AMENAJĂRILE AFERENTE"**, amplasament – intravilanul Municipiului Arad, strada Kuncz Aladar, nr. 7, respectiv Bulevardul Decebal, nr. 32, județul Arad, pe parcelele identificate prin C.F. nr. 361999 – Arad, respectiv C.F. nr. 317304 – Arad, cu o suprafață totală măsurată de 1.078,00 mp.

1. Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z conform anexei la prezentul aviz este delimitat:
- **la nord:** Alee rutieră;
- **la vest:** Terenuri proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 313519 – Arad, respectiv C.F. nr. 302034 - Arad;
- **la est:** Bulevardul Decebal, identificat prin C.F. nr. 356212 – Arad, respectiv terenuri proprietati private, identificate prin C.F. nr. 352310 – Arad și C.F. nr. 305399 - Arad;
- **la sud:** Strada Kuncz Aladar, identificată prin C.F. nr. 356302 - Arad.

Planul de reglementări urbanistice și cel de regim juridic al terenurilor vor avea la bază suportul topografic cadastral actualizat, vizat de OCPI Arad, care va fi anexat documentației de urbanism PUZ.

2. Categoriile funcționale ale dezvoltării și eventuale servituți:
- **funcțiuni existente:** terenurile sunt situate în ZIR 2, SIR 24, subunitatea funcțională Lm III 29 – 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 maxim de înălțime P+2, prin alinierea construcțiilor noi la cornișa clădirilor alăturate, respectiv Lm III 27 - Locuințe individuale/condominii existente cu regim de înălțime: P+1, P+2, imobile construcții categoria III cu valoare ambientală ce pot fi modificate pentru ameliorare până la un regim maxim de înălțime P+1 conform Plan Urbanistic pentru zona construită protejată, "ZONĂ MONUMENTE PROTEJATE ARAD", aprobat prin HCLM Arad nr. 201/2014;
- **folosința actuală:** Curți construcții, suprafața totală de 1.078,00 mp, proprietate privată, intravilan;
- **funcțiuni propuse:** locuire colectivă.

3. Indicatori urbanistici:
Parcela P1
- P.O.T. maxim propus = 46,00%;

- C.U.T. maxim propus = 2,25;
- Regimul de înălțime maxim propus: S/D+P+3E, cu o înălțime maximă la coamă propusă de 19,00 metri.

Parcela P2
- P.O.T. maxim propus = 48,00%;
- C.U.T. maxim propus = 1,45;
- Regimul de înălțime maxim propus: S/D+P+2E, cu o înălțime maximă la coamă propusă de 12,00 metri.

Regimul maxim de înălțime va fi stabilit astfel încât să nu depășească înălțimea maximă ce va fi impusă prin avizele ce se vor obține conform certificatului de urbanism nr. 2006 din 05.12.2025.

Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul ședinței C.T.A.T.U. din data de **16.12.2025**.

4. Dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor, parcajelor, utilităților:

- accesul auto se va realiza din strada Kuncz Aladar, aflată la sud de terenul propus spre reglementare, iar accesul pietonal poate fi realizat atât din b-dul Decebal, cât și din strada Kuncz Aladar;
- soluțiile de circulație și de echipare tehnico-edilitară vor fi însușite de proiectanți de specialitate;
- rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane;
- se vor realiza parcările necesare, conform specificului funcțiunilor, fără afectarea domeniului public, cu respectarea prevederilor HG 525/1996, anexa 5;
- realizarea acceselor și extinderea utilităților se va face prin grija și pe cheltuiala inițiatorului P.U.Z.;
- reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale privind protecția mediului, HG 525/1996, anexa 6 și Legea nr. 24 / 2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 din 26 octombrie 2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

5. Capacitățile de transport admise

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.

6. Acorduri/Avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru P.U.Z.

*Cele specificate prin Certificatul de urbanism nr. 2006 din 05.12.2025.
- Avizul Comisiei de Sistematizare a Circulației în Municipiul Arad.

Prezentul aviz de oportunitate anulează avizul de oportunitate nr. 37/01.10.2025.

7. Obligațiile inițiatorului P.U.Z. ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului:

Inițiatorul și elaboratorul documentației de urbanism vor îndeplini obligațiile ce derivă din procedurile specifice de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile Ordinului M.D.R.T. nr. 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.

Se vor prezenta extrase C.F. ale proprietarilor imobilelor învecinate parcelei care a generat PUZ, corelate cu planul topografic cadastral și cu zona de studiu, în vederea identificării și notificării acestora conform Ordinului MDRT nr.2701/2010.

Înainte de parcurgerea circuitului de avizare, documentația se va depune spre consultare în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism. În această etapă se va solicita și demararea procedurii de informare și consultare a publicului aferent etapei a II-a.

Documentația aferentă acestei etape se regăsește pe site-ul Primăriei Municipiului Arad www.primariaarad.ro, secțiunea Acte necesare – Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente.

Aprobarea Avizului de oportunitate nu obligă implicit autoritatea publică locală la aprobarea ulterioară a documentației de urbanism.

Prezentul aviz este valabil de la momentul emiterii până la aprobarea documentației, în condițiile legii și a fost analizat în cadrul ședinței C.T.A.T.U. din data de **16.12.2025.**

Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de .....

ARHITECT ŞEF

arh. [redacted]u

[redacted]

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECTIA GENERALĂ ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
Nr.ad. 110207, 113481/A5/ 26.01.2026

RAPORTUL INFORMĂRII ŞI CONSULTĂRII PUBLICULUI
ETAPA I – PREGĂTITOARE – ANUNŢAREA INTENŢIEI DE ELABORAREA PUZ

- Întocmire PUZ şi RLU – Reglementare zonă în scopul realizarii ansamblu de locuinte colective cu amenajarile aferente
- Amplasament -municipiul Arad, B-dul Decebal nr.32 şi str.Kuncz Aladar nr.7, CF 317304, CF 361999 Arad
- Beneficiar: Paşca Florin Lucian
- Proiectant – SC TARA PLAN SRL, arh RUR Tuțu Andreea , proiect nr.430/2025

Detalii privind tehnicile si metodele utilizate pentru a informa si a consulta publicul

Potrivit prevederilor ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism s-au efectuat următoarele activităţi:

- Prin adresa nr. 110207/10.12.2025 şi completările depuse cu nr.113481/22.12.2025, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare si consultare a publicului aferent etapei I - pregatitoare –anuntarea intentiei de elaborare PUZ si RLU aferent, conform Ordinului M.D.R.T. nr.2701/2010.
- Printr-un anunţ afişat pe site-ul www.primariaarad.ro, cetăţenii au fost invitaţi să consulte şi să transmită observaţii în perioada 24.12.2025-09.01.2026, referitor la documentaţia Studiu de Oportunitate disponibilă la sediul Primăriei Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente, camera 49.
- S-a întocmit anunţul conform anexa 1 la Ord. 2701/2010 şi s-a transmis beneficiarului în vederea amplasării acestuia în loc vizibil pe parcela care a generat PUZ.
- Iniţiatorul P.U.Z-ului a afişat anunţul pe un panou rezistent la intemperii cu caracteristicile stabilite în anexa 1 la Ord. 2701/2010, pe parcela care a generat Planul Urbanistic Zonal, în data de 24.12.2025 menţinându-l pe toată perioada stabilită pentru transmiterea observaţiilor şi propunerilor.
- Beneficiarul a depus fotografii care demonstrează amplasarea panoului în locaţia stabilită.
- Studiul de oportunitate a fost analizat în cadrul şedinţei Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului şi Urbanism, organizată în data de 16.12.2025.

Documentaţia disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană şi Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost formulate obiecţii.

Având în vedere că s-a parcurs procedura stabilită pentru această etapă de informare, se va putea emite Avizul de Oportunitate în vederea elaborării documentaţiei PUZ.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism şi amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011.

ARHITECT SEF
Arh.Em [redacted]

	Functia	Nume prenume	[redacted]	Data
Verificat	Şef servicu	arh. Ioana Bărbătei		26 IAN. 2026
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		13.01.2026

MUNICIPIUL ARAD
310130 Arad – România - Bd. Revoluției, nr. 75
Tel.+40-257-281850 Fax.+40-257-284744
www. primariaarad.ro pma@primariaarad.ro

UNICERT ORGANISM DE CERTIFICARE ISO 9001
Nr. certificat:UIG-1014-EO-1038

Direcția Gemerală Arhitect Șef
Direcția Construcții și Dezvoltare Urbană
Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente

Nr. ad. 8281 / A5 / 24 .06.2026

Spre știință
TARA PLAN S.R.L.
Mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu,
nr. 15/A, județul Arad
danielaursachi@gmail.com

Către,

Pasca Florin Lucian
[redacted]

Referitor la documentația **P.U.Z. și R.L.U. - „REGLEMENTARE ZONĂ ÎN SCOPUL REALIZĂRII ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE CU AMENAJĂRILE AFERENTE"** pentru imobilele identificate prin C.F. nr. 317304 – Arad, respectiv C.F. nr. 361999 – Arad, Municipiul Arad, Bulevardul Decebal, nr. 32, respectiv strada Kuncz Aladar, nr. 7, județul Arad, aflată în etapa a II-a de elaborare a propunerilor.

Prin prezenta vă comunicăm că, în urma analizării documentației în cadrul ședinței din data de **03.02.2026**, membrii comisiei C.T.A.T.U. au fost de acord cu soluția propusă.

Documentația care se va depune în vederea obținerii avizului tehnic Arhitect-Șef și promovării spre aprobare a documentației de urbanism va respecta:

- prevederile *Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 din 26 octombrie 2022*;

Documentația care se va depune în vederea obținerii avizului tehnic Arhitect-Șef și promovării spre aprobare a documentației de urbanism, se va elabora conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, prevederilor Ordinului M.D.R.A.P. nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și ale HG 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.

La etapa a III-a, documentația se va depune cu cerere tip în vederea emiterii avizului tehnic Arhitect-Șef și promovare spre aprobare documentație de urbanism. Documentația de urbanism, întocmită în conformitate cu conținutul cadru aprobat, semnată și cu ștampila RUR, se va depune în două exemplare identice (un exemplar original și o copie) pe suport de hârtie și 1 exemplar în format electronic pe suport CD/DVD, care va cuprinde întreaga documentație: piese scrise, piese desenate – în format doc, pdf, și în format vectorial (dxf, dwg, shp), pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național Stereo 1970, conform art. 48, alin. (1), din *Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare*, astfel încât să poată fi integrate în sistemul de evidență de cadastru și publicitate imobiliară – și CU, extrase CF, avize, acorduri, etc., - în format pdf, cât și dovada achitării taxei RUR.

Alăturat vă înaintăm Raportul informării și consultării publicului, aferent Etapei a II-a – Consultarea asupra propunerilor preliminare.

A[redacted]

	Functia		Semnatura	Data
Verificat	Director Executiv	Arh. Ioana Gligor	[redacted]	24 .06.2026
Elaborat	Consilier	Căpriceană Gabriel		23.06.2026

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT SEF
DIRECȚIA CONSTRUCȚII ȘI DEZVOLTARE URBANĂ
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANA SI PROTEJARE MONUMENTE
NR.ad. 8281/A5/24.06.2026

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI
Etapa a 2-a – Consultarea asupra propunerilor preliminare

În conformitate cu prevederile Ordinului MDRT nr. 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, s-a întocmit prezentul raport privind:

P.U.Z. și R.L.U. – Reglementare zona in scopul realizarii ansamblu de locuinte colective cu amenajarile aferente
Amplasament: - intravilanul municipiului Arad, B-dul Decebal 32 str.Kuncz Aladar nr.7, C.F. 317304, CF 361999
Beneficiar: Pașca Florin Lucian
Proiectant: - SC TARA PLAN SRL, arh. RUR Tuțu Andreea, proiect nr. 430/2025

În vederea informării și consultării publicului s-au efectuat următoarele activități la etapa 2 – etapa de elaborare a propunerilor PUZ :

- urmare cererii depuse de către beneficiar cu nr.8281/30.01.2026, s-a întocmit anunțul privind posibilitatea de consultare asupra propunerilor preliminare PUZ și s-a afișat pe pagina de internet și la sediul instituției în data de 06.02.2026.

Publicul a fost invitat să transmită comentarii și observații privind propunerile PUZ în perioada 06.02.2026-20.02.2026.

- beneficiarul documentației a amplasat panouri pe parcela care a generat planul urbanistic zonal, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.
- au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, au fost transmise un numar de 25 scrisori de notificare, proprietarilor imobilelor din zona studiata a documentației de urbanism din str. Kuncz Aladar, B-dul Decebal, str.Gh.Lazăr, Liceul Tehnologic Aurel Vlaicu, DIRECȚIA PATRIMONIU.

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de 1 persoană, proprietar al imobilului din zona studiata, în data de 18.02.2026.

Prin adresa înregistrată cu nr.14969/20.02.2026 proprietari ai imobilului din str.Kuncz Aladar ne transmit următoarele:

"....formulăm prezenta pozitie oficiala/observatie fata de documentatia PUZ inițiată de beneficiarul Pasca Florin Lucian, pentru terenurile identificate prin CF 361999 (str.Kuncz Aladar nr.7) -P2, aflata in procedura de aprobare, fiind constatate următoarele deficiente:

1. Depășirea regimului de înălțime si afectarea zonei istorice protejate

Conform documentatiei, pentru parcela P2 (str. Kuncz Aladar nr. 7) se propune un regim de înălțime S/D + P + 2E (trei niveluri supraterane). Zona este încadrată in areal construit protejat (ZIR nr. 2, SIR nr. 24), unde regimul anterior admis era P+1. Majorarea la P+2 reprezintă o modificare substantială a scării si volumetriei frontului stradal.

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si Regulamentul General de Urbanism (H.G. 525/1996) impun integrarea noilor constructii în contextul construit existent si protejarea valorii ambientale a zonelor istorice. Prin cresterea înălțimii, se produce o interventie disproportionata raportat la caracterul zonei.

2. Lipsa studiului de însorire si afectarea luminii naturale

Documentatia analizată nu include un studiu de însorire care să demonstreze respectarea conditiilor minime de iluminare naturală pentru imobilele învecinate.

Conform Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014, incăperile de locuit trebuie sa beneficieze de insorire directă pe durata minimă prevăzută de normă. Având în vedere înălțimea

propusă si distanta redusă fată de limita de proprietate, există un risc real de diminuare a luminii naturale pentru ansamblul C1, în special in sezonul rece.

3. Afectarea intimitătii si disconfortul creat prin volumetria propusa

Regimul P+2 permite realizarea de ferestre si eventuale balcoane orientate către curtea noastră, ceea ce conduce la pierderea intimitătii si expunerea directă a spatiului privat.

De asemenea, extinderea constructiei pe adâncimea terenului va crea un perete masiv in imediata vecinătate a proprietătii noastre, reducând perceptia de spatiu deschis si generând un disconfort locativ semnificativ.

4. Extinderea masivă a volumului construit

Constructia propusă se dezvoltă semnificativ în adâncimea terenului, generând un volum compact si înalt in imediata vecinătate a proprietătii noastre, creând un efect de masivitate, reducerea ventilatiei naturale si disconfort locativ.

5. Obligatia de consultare a vecinilor direct afectati

Conform Legii nr. 350/2001 si Ordinului nr. 2701/2010 privind informarea si consultarea publicului, proprietarii direct afectati trebuie informati in mod real si efectiv, iar observatiile acestora trebuie analizate obiectiv.

Totodată arătăm următoarele argumente obiective:

În măsura în care constructia propusă influentează drepturile noastre de proprietate - prin afectarea luminii naturale, intimitătii si confortului locativ - considerăm că este necesară consultarea directă a subsemnatilor si analizarea acordului nostru, înainte de aprobarea unei documentatii ce produce efecte directe asupra proprietătii noastre.

Prin aprobarea si realizarea constructiei în regimul de înăltime si volumetria propuse sunt încălcate drepturile noastre legitime de proprietate, fiind afectată in mod direct exercitarea folosintei normale a imobilului, accesul la lumină naturala, intimitatea si confortul locativ, fără ca noi, în calitate de proprietari direct invecinati si potential prejudiciati, să fi fost consultati în mod real, efectiv si prealabil cu privire la interventia urbanistică propusa.

Totodată, documentatia nu clarifică modalitatea de raportare sau eventuala alipire a noii constructii la clădirile existente, aspect ce generează incertitudine juridică si un risc suplimentar asupra proprietătii noastre. În aceste conditii, solicităm ca reprezentantii Primăriei Municipiului Arad, prin structurile competente, să analizeze temeinic si complet solicitarea urbanistică, să verifice în mod obiectiv conformitatea acesteia cu situatia reală din teren si să dispună efectuarea unei investigatii la fata locului, în vederea clarificării impactului efectiv asupra proprietătilor învecinate, intrucât în lipsa unei astfel de analize pot fi constatate ulterior nereguli ce pot genera prejudicii materiale si daune proprietarilor direct afectati.

De asemenea, subliniem faptul că imobilul situat pe str. Kuncz Aladar nr. 5, din care facem parte, are o vechime de peste 150 de ani, fiind o constructie istorică realizată în conditiile tehnice si structurale specifice epocii respective. O interventie edilitară majoră constând în realizarea unei constructii noi cu regim de înăltime P+2 în imediata vecinătate poate genera un impact semnificativ asupra structurii de rezistentă a imobilului existent, în special în contextul lucrărilor de excavare pentru fundatii, a vibratiilor produse în timpul executiei si a modificării conditiilor de încărcare si de comportare a terenului de fundare. Având în vedere uzura naturală acumulată in timp la nivelul peretilor portanti, al fundatiilor si al elementelor structurale, există un risc real de aparitie a fisurilor, tasărilor diferentiate sau a altor degradări structurale care pot afecta stabilitatea si siguranta constructiei istorice. In lipsa unei expertize tehnice detaliate privind impactul asupra constructiilor învecinate, precum si a unei analize geotehnice corelate cu situatia reală din teren, aprobarea unei astfel de investitii poate conduce la prejudicii materiale semnificative si la afectarea integrătii structurale a imobilului nostru.

Intelegem si respectăm dreptul proprietarului de a valorifica terenul intravilan disponibil prin edificarea unei constructii noi, însă considerăm că exercitarea acestui drept trebuie realizată strict în limitele cadrului legal aplicabil zonei istorice protejate, cu respectarea reglementărilor specifice privind protectia monumentelor si a ansamblurilor urbane cu valoare patrimonială, precum si a normelor privind integrarea arhitecturală, proportionalitatea si dimensionarea constructiilor. Orice interventie edificatorie într-un asemenea perimetru trebuie să fie compatibila cu caracterul istoric al zonei, sa respecte regimul de înăltime si scara volumetrică

adecvată si să nu genereze un impact disproportionat asupra constructiilor existente si asupra drepturilor legitime ale proprietarilor învecinati.

Solicitări:

Având în vedere aspectele prezentate, solicităm:

- Reevaluarea regimului de înăltime propus pentru parcela P2;
- Realizarea unui studiu de însorire si impact asupra vecinatatilor
- Reanalizarea integrării arhitecturale în contextul zonei istorice protejate;
- Realizarea unui studiu de însorire si impact asupra vecinatatilor;
- Reanalizarea integrării arhitecturale în contextul zonei istorice protejate;
- Consultarea directă a proprietarilor afectati si luarea în considerare a acordului acestora înainte de aprobarea PUZ.

Totodată solicităm comunicarea în formă scrisă a unui răspuns motivat, emis de structura competentă a autoritătii publice, din care să rezulte analiza punctuală a obiectiunilor formulate si temeiurile de fapt si de drept avute în vedere la solutionare."

Prin adresa înregistrata cu nr.15151/20.02.2026 proprietarul imobilului invecinat din str. Kuncz Aladar ne transmite urmatoarele observații și opoziție la documentația de urbanism.

"1. Interesul legitim

Imobilul proprietatea mea este o locuintă existentă cu regim de înăltime P+1, având ferestre de iluminare pentru camere de locuit orientate către limita de proprietate comună. Distanta dintre aceste goluri de lumină si limita de proprietate este de aproximativ 2,5 m.

In plus, bucătăria imobilului are ca unică sursă de lumină naturala suprafata vitrată a usii orientate catre acelasi aliniament la mai putin de 2 m de limita proprietatii.

Prin reglementările propuse (regim P+2 cu posibilitate de alipire la limita de proprietate), se creează posibilitatea edificării unui front construit de aproximativ 10-11 m înăltime la o distantă extrem de redusă fată de imobilul existent.

2. Motive de nelegalitate și neconformitate

Documentatia de urbanism propusă:

- încalcă dreptul la folosirea normală a proprietatii vecine;
- afectează direct conditiile minime de locuire prin suprimarea iluminarii naturale;
- nu respectă prevederile Ordinului Ministerutui Sănătății nr. 119/2014 privind insorirea locuintelor;
- contravine principiilor protectiei vecinatatilor si dezvoltarii urbane echilibrate prevăzute de Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;

Aplicarea PUZ-ului ar face posibilă autorizarea unei constructii care ar conduce la lipsa însoririi incăperilor de locuit si a bucătăriei imobilului existent.

Solicitări:

1. Neaprobarea documentatiei PUZ în forma propusă;
2. Obligarea elaboratorului documentatiei la realizarea unui studiu real de insorire raportat la clădirile existente;
3. Stabilirea unor retrageri minime fată de limita de proprietate care să protejeze imobilul existent.

Prezenta este formulată in cadrul procedurii de informare si consultare a publicului.

Solicitările au fost transmise inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 23.02.2026, în vederea formulării unui răspuns.

Prin adresa înregistrata cu nr.15357/23.02.2026 proprietarii imobilelor invecinate prin Societatea Civila Profesionala de Avocati Valentin & Asociații, ne transmit următoarele observații:

"Documentația PUZ pe care ne-ați comunicat-o prevede posibilitatea edificării unei construcții noi, pe suprafața terenului înscris în CF 361999 Arad (teren identificat în documentație sub denumirea parcela P2).

Conform menţiunilor din documentaţia PUZ (pag. 9 - 10), clădirea propusă pe parcela P2 urmează să aibă regimul de înălţime P+2E (max. S/D+P+2E), cu următorii indicatori urbanistici:

• Hmax streaşină faţadă principală – alinierea streaşinii faţadei principale propuse la streaşina uneia dintre clădirile direct învecinate la limita vestică sau estică a amplasamentului;
• Hmax streaşină faţadă posterioară – 9,0 m faţă de CTS;
• Hmax coamă – 12,0 m faţă de CTS;
• număr maxim apartamente: 3 unităţi;
• POT max. propus: 48% (max. 178 mp);
• CUT max. propus: 1,45 (suprafaţă construită desfăşurată maximă 536 mp).

Totodată, aşa cum am arătat anterior, documentaţia prevede că imobilul se va amplasa obligatoriu la aliniamentul străzii Kuncz Aladar, alipit la cel puţin o limită laterală de proprietate, cu obligativitatea alinierii la cornişa construcţiei învecinate, existând inclusiv posibilitatea alipirii la ambele clădiri învecinate.

Având în vedere regimul de înălţime propus şi condiţia alinierii la cornişa unei construcţii existente, rezultă că soluţia urbanistică prefigurată conduce, în mod previzibil, la alipirea construcţiei propuse de imobilul proprietatea noastră, concluzie ce se desprinde şi din ilustrarea urbanistică nr. 05A

Însă, documentaţia PUZ, în forma actuală, creează premisele aprobării unei soluţii incompatibile cu imobilul învecinat aflat proprietatea noastră şi care încalcă drepturile proprietarilor afectaţi.

Ca urmare, în speţă, se impune clarificarea şi analizarea mai multor aspecte tehnice şi juridice pe care le vom expune în continuare:

1. Referitor la alipirea noii construcţii la construcţia proprietatea noastră.

În concret, parcela înscrisă în CF 361999 Arad şi reglementată prin PUZ se învecinează pe latura estică cu clădirea proprietatea noastră, înscrisă în CF 305399 Arad, construcţie edificată în perioada 1992–1998, realizată în baza unor proiecte aprobate şi racordată legal la utilităţi publice (gaz, apă, canalizare).

Pe latura orientată către parcela reglementată prin PUZ, clădirea noastră nu este realizată cu perete orb (calcan), ci prezintă ferestre legal edificate, precum şi elemente funcţionale esenţiale – conducte de gaz şi horn în exploatare – aspecte de care nu s-a ţinut, însă, cont la întocmirea documentaţiei reglementate prin PUZ.

Soluţia de edificare propusă prin PUZ duce, în mod evident, la:

• obturarea ferestrelor existente;
• imposibilitatea accesului la instalaţiile de gaz;
• imposibilitatea întreţinerii instalaţiilor de gaz;
• necesitatea relocării instalaţiilor autorizate existente;
• afectarea funcţionării hornului;
• limitarea substanţială a folosinţei normale a imobilului.

În raport de această stare de fapt, apreciez că reglementarea propusă prin PUZ este nelegală, pentru următoarele motive:

Aşa cum am arătat mai sus, alipirea noii clădiri de imobilul proprietatea mea este imposibilă având în vedere următoarele:

- instalaţiile de gaz - imobilul este alimentat cu gaze naturale prin instalaţii autorizate, conductele aferente apartamentelor situate la etajele 1 şi 2 fiind amplasate pe peretele exterior orientat către parcela reglementată prin PUZ.

Eventuala alipire ar impune modificarea traseului instalaţiei de gaze. Or, având în vedere că, potrivit normelor tehnice aplicabile, modificarea instalaţiilor de gaze se poate realiza exclusiv pe baza unui proiect tehnic autorizat, este evident că aceasta ar genera costuri semnificative în sarcina mea.

Ca atare, reglementarea urbanistică propusă creează premisa afectării unor instalaţii legal realizate şi funcţionale, fără analizarea fezabilităţii tehnice şi juridice a intervenţiei

-hornul - alipirea construcţiei noi ar afecta funcţionarea şi exploatarea acestui element constructiv.

-ferestrele - pe fațada orientată către terenul reglementat există mai multe ferestre: fereastră bucătărie – 740 × 1190 mm; fereastră cămară/baie – 350 × 500 mm; fereastră cameră tehnică – 1650 × 540 mm. Acestea au un rol esențial pentru aerisire, iluminare naturală, siguranță în exploatarea instalațiilor tehnice și au fost legal amenajate, cu respectarea dispozițiilor art. 612 – 616 C.civ.

Deși, conform mențiunilor din PUZ (pag.15), pentru parcela P2 *„amplasarea clădirilor destinate locuințelor (...) trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minim 1 ½ ore la solstitiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate"*, soluția de alipire permisă prin documentație este de natură să conducă la diminuarea semnificativă a iluminării naturale și a însoririi imobilului proprietatea mea.

În aceste condiții, obturarea acestor ferestre prin alipirea unei construcții ar afecta condițiile minime de locuire și ar constitui o ingerință directă în exercițiul dreptului de proprietate, contrar art. 555 C.civ.

- sistemul de evacuare a apelor pluviale - pe colțul clădirii proprietatea mea, spre imobilul aflat la nr. 7, este amplasat un burlan pentru evacuarea apelor pluviale. Alipirea ar impune modificarea poziției acestuia și ar genera dificultăți de acces și exploatare, în special în contextul asigurării accesului auto pentru un număr ridicat de apartamente.

Or, conform dispozițiilor Legii nr. 350/2001:

• Documentațiile de urbanism trebuie să respecte dreptul de proprietate și să asigure integrarea armonioasă în țesutul existent;

• PUZ nu poate crea o reglementare care să încalce drepturi civile deja existente;

iar potrivit prevederilor Legii nr. 50/1991:

• Autorizația de construire poate fi emisă doar cu respectarea drepturilor terților;

• Nu pot fi aprobate soluții tehnice care afectează construcțiile învecinate.

În mod cert, o reglementare urbanistică ce permite suprimarea ferestrelor, a accesului la instalații și afectarea folosinței normale a imobilului reprezintă o ingerință nejustificată și disproporționată.

2. Încălcarea normelor tehnice privind securitatea la incendiu și instalațiile de gaze

Soluția propusă prin PUZ, respectiv posibilitatea alipirii noii construcții la imobilul meu, contravine normelor legale privind securitatea la incendiu și exploatarea instalațiilor tehnice, având în vedere că pe fațada vizată există goluri (ferestre), un horn funcțional și conducte de gaz amplasate pe exterior, elemente care presupun respectarea unor distanțe de siguranță și acces permanent pentru exploatare și intervenții.

În situația de față, soluția propusă prin PUZ:

- creează risc de propagare a incendiului;
- împiedică accesul pentru intervenție;
- afectează funcționarea instalațiilor existente

Or, conform art. 2.2.0.1 și art. 2.2.1.1 din Normativul privind securitatea la incendiu a construcțiilor – P118/1-2025, construcțiile trebuie amplasate și compartimentate astfel încât să se limiteze propagarea incendiilor între clădiri, prin asigurarea unor distanțe corespunzătoare sau prin utilizarea unor elemente constructive rezistente la foc.

În aceste condiții, soluția de alipire apare ca fiind insuficient fundamentată din perspectiva cerințelor de securitate la incendiu și a protecției construcțiilor învecinate. Suplimentar față de cele menționate la punctele 1 și 2 ale prezentelor observații, arăt că, în măsura în care construcția propusă pe parcela P2 ar depăși în adâncime aliniamentul posterior al clădirii existente proprietatea mea, s-ar genera o umbrire suplimentară în zona nordică a imobilului, cu consecința reducerii iluminării naturale și a duratei de însorire a încăperilor existente.

O astfel de configurație ar afecta condițiile normale de locuire și ar contraveni cerinței prevăzute chiar în documentația PUZ (pag.15) privind asigurarea însoririi locuințelor învecinate pentru durata minimă stabilită la solstițiul de iarnă.

În consecință, se impune corelarea adâncimii construcției propuse cu cea a clădirilor existente învecinate, astfel încât să fie evitată afectarea suplimentară a iluminării naturale a imobilelor limitrofe. Prin urmare, având în vedere toate cele de mai sus, solicităm:

1. Eliminarea expresă din documentația PUZ a posibilității alipirii la imobilul meu.

2. Stabilirea unei retrageri minime față de limita de proprietate.

3. Introducerea unei mențiuni explicite privind respectarea drepturilor imobilelor învecinate.

4. Analiza documentației din perspectiva legalității raportat la normele civile și tehnice incidente.

În caz contrar, ne rezervăm dreptul de a ataca în contencios administrativ hotărârea de aprobare a PUZ-ului.

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 25.02.2026 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrata cu nr.24029/17.03.2026, inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns la adresa înregistrata cu nr.14969/20.02.2026:

"Va comunicam urmatoarele clarificari la aspectele semnalate de catre d-voastra:

1. Depasirea regimului de inaltime si afectarea zonei istorice protejate.... Integrarea noilor constructii in contextual construit existent si protejarea valorii ambientale a zonelor istorice. Prin cresterea inaltimii, se produce o interventie disproportionate raportat la caracterul zoneicontravine principilor protectiei vecinatatilor si dezvoltarii urbane echilibrate prevazute de Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului

Asa cum cunoasteti, pe acest teren a existat edificata in trecut o constructie si de asemenea acest teren nu are interdictie de construire. Prin reglementarile urbanistice in vigoare pentru acest teren, dimpotriva, se permite direct autorizarea unei constructii cu regim de inlatime S/D+P+1E fara a fi necesara elaborarea unei noi lucrari de urbanism.

Pe aceasta strada exista cladiri cu regim de inaltime actual P+1E (ca si cea de la nr.5 – pe partea stinga) sau cladiri cu regim de inaltime P+2E (ca si cea a vecinului de pe latura dreapta).

Indiferent de viitorul regim de inaltime maxim permis pentru acest teren, P+1E sau P+2E, Directia Judeteana de Cultura Arad prin Comisia Regionala Zonala de Monumente, solicita sa ne aliniem la cota streasinei din stinga sau din dreapta, cu alipire pe ambele laturi. Acesta este specificul zonei protejate, asa este si situatia imobilului de la nr.5, cu alipire la stinga si cu alipire la dreapata cind pe teren exista cladirea veche.

Deci indiferent de numarul etajelor ce se vor edifica, ca si volumetrie, viitoarea solutie de arhitectura va trebui sa respecte aceste doua majore conditionari, respective alipirea pe ambele laturi si alinierea la cota streasinei de la strada.

Facem precizarea ca in derularea lucrarii de urbanism solutia propusa a fost avizata de catre DJC Arad in urma analizarii in Comisia Regionala Zonala de Monumente cu aviz favorabil, fara conditii, nr.61/U/18.02.2026.

2. Lipsa studiului de insorire si afectarea luminii naturale. Documentatia analizata nu include un studiu de insorire care sa demonstreze respectarea conditiilor minime de iluminare naturala pentru imobilele invecinate. Conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/2014, incaperile de locuit....

La faza DTAC proiectul propus va respecta limitele zonei de implantare a cladirii. Aceasta limita de implantare reglementata la faza PUZ incepe de la aliniamentul stradal, ca si majoritatea cladirilor de pe partea stinga a strazii, si se termina in interiorul proprietatii la cel mult 18 m. Solutia finala a cladirii propuse la nr.7 se va detalia la faza DTAC + PTh.

Orientarea celor 2 terenuri face ca viitoarea cladire de la nr.7 sa nu se suprapuna cu proprietatea de la nr.5 pe mai mult de 25 % din lungimea acesteia. Deci 75% din adincimea proprietatii de la nr.5 nu poate sa fie umbrita de viitoarea cladire de la nr.7. Aceasta afirmatie se bazeaza pe pozitia rasaritului pe latura dreapta a incintelor.

Iar din cei maxim 25 % suprapunere a cladirii propuse la nr.7 in relatie cu proprietatea de la nr.5, cel putin 50% se produce in dreptul cladirii C1 (corpul P+1 de la strada). Acesta fiind amplasat la limita de proprietate, are calcan spre terenul de la nr.7.

3. Afectarea intimitatii si disconfortul creat prin volumetria propusa Regimul P+2 permite realizarea de ferestre si eventuale balcoane orientate catre curtea noastra, cee ace conduce la pierderea intimitatii si expunere directa a spatiului privat. De asemenea extinderea constructiei pe adincimea terenului vac rea un perete masiv in imediata vecinatate a proprietatii noastre, reducind perceptia spatiului deschis si generand un disconfort locative semnificativ

Solutia de urbanism propusa se limiteaza strict la incinta privata detinuta de catre initiatorul PUZ ului, nu se propun a se realiza lucrari pe proprietatea d-voastra. Nu se prevad nici la faza PUZ si nu se vor prevedea nici la faza DTAC ferestre de vedere sau balcoane orientate catre dumneavoastra care sa nu respecte prevederile Codului Civil in acest sens. Pentru o perceptie de "spatiu deschis" evaluam ca si rezonabil a va baza pe proprietatea dumneavoastra, nu este considerat rezonabil a considera ca se poate solicita unui proprietar privat sa nu-si foloseasca proprietatea conform reglementarilor legale. Aceasta proprietate a fost tranzactionata destul de recent, exista posibilitatea de a va asigura acest spatiu daca era importanta cresterea confortului locativ propriu.

4. Extinderea masiva a volumului construit. Constructia propusa se dezvolta semnificativ in adincimea terenului, generand un volum compact si inalt....."

Fata de proprietatea de la nr.5 sau cea de la nr.9, proiectul propus este cu mult diminuat ca si procent de ocupare in adincime a proprietatii. In mare parte din proiectul propus , dar care va fi detaliat la faza DTAC, viitorul corp de cladire se suprapune cu calcanul existent la nr.5 pe minim 50% din adincimea sa.

5. Obligatia de consultare a vecinilor afectati"

In site au fost amplasate panouri de informare a publicului interesat, nu doar pentru vecini ci pentru oricine doreste sa-si manifeste opinia pe acest proiect de urbanism.
In interiorul acestor proceduri standard de informare a publicului interesat, au fost transmise scrisori la adresa de domiciliu al vecinilor terenului. Intreaga procedura stabilita prin lege pentru informarea persoanelor interesate, se deruleaza, inclusiv aceasta corespondenta se face in interiorul acestor proceduri.

Facem precizarea si clarificarea ca Ordinul Ministerului Sanatatii nr.119/2014 NORME, la art.3 alin (1) prevede: "*Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 ½ ore la solstitiul de iarna a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate*". Iar in art.1 se precizeaza si se definesc o serie de termeni utilizati in acest Ordin. Astfel, " *articolul 1 alin a) incapere de locuit – incaperile cu functii de camera de zi si dormitoare* ". Pina la acest moment nu am identificat ferestre afectate prin proiect de umbrire. O adresa a unei doamne proprietara din acest imobil mentioneaza ca are o bucatarie prevazuta cu usa vitrata si care o estimeaza umbrita, dar prevederile legale nu se aplica pe orice tip de incapere. Incadrarea bucatariei in OMS nr.119/2014 nu este printre incaperile de locuit.

Nici un PUZ nu se poate aplica si pune in executie fara sa fie urmat de o Autorizatie de Construire care are la baza documentatii tehnice si avize specifice.

La faza DTAC se vor putea cunoaste detaliile tehnice ale cladirii ce va putea fi edificata, inclusiv relatia directa cu proprietatea dumneavostra. La faza DTAC se va elabora inclusive lucrarea Expertiza Tehnica de Rezistenta pentru a fi stabilite masurile si tehnicile constructive care trebuie sa tina cont de particularitatile cladirii dumneavoastra.

In plus, dorim sa va expunem traseul unei lucrari de la elaborare lucrare de urbanism si executie. Intre aceste doua momente trebuie obligatoriu sa existe o documentatie tehnica complete, o Autorizatie de Construire si obligatoriu acordul vecinilor la care se face alipire. Proiectul tehnic nu va putea fi aprobat de catre Primaria Municipiului Arada fara toate cele de mai sus.

PUZ ul este lucrarea de urbanism care stabileste indicatorii urbanistici ai terenului, functiunea principala, dar care nu permite realizarea lucrarilor de executie. Doar Autorizatia de Construire permite acest lucru iar aceasta se va putea elibera doar cu acordul vecinilor. Pentru acordul vecinilor se vor prezenta toate informatiile tehnice ale cladirii, iar studiul de insorire este parte din aceste informatii. Se poate elabora doar in contextual in care se vor cunoaste dimensiunile exacte ale cladirii propuse, pentru concluzii clare.

Asa cum am mai precizat si anterior, indiferent de regimul de inaltime, viitoarea cladire se va alipi la streasina din dreapta sau din stinga, si se pozitiona la aliniamentul stradal, din considerente de registru actual al zonei istorice.

Solutia trebuie sa prevada alipirea la cele 2 cladiri, din considerente care nu tin de dorinta intiatorului sau elaboratorului PUZ, dar nu genereaza incertitudine juridica sau risc suplimentar asupra proprietatii dumneavoastra. Alipirea cladirilor este specificul zonei centrale a municipiului Arad iar strada Kuncz Aladar nu face exceptie de la acest specific.

În speranța că răspunsurile transmise au clarificat solicitarea d-voastră, vă asigurăm în continuare de intreaga noastră deschidere în a livra orice alte informații suplimentare considerați necesare.

Elaborarea unei lucrări urbanistice într-o zonă centrală a orașului este un demers care privește întreaga comunitate, rezidenți actuali și viitori. La fel ca și pentru d-voastră, dezvoltarea armonioasă a unei zone centrale și folosința proprietății private deținute conform reglementărilor, este un deziderat comun pentru toți cei implicați."

Răspunsul a fost transmis la data de 23.03.2026.

Prin adresa înregistrata cu nr.24034/17.03.2026, inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns la adresa înregistrata cu nr.15151/20.02.2026:

"Va comunicam urmatoarele clarificari, punctual, la aspectele semnalate de catre d-voastra:

... Bucataria imobilului are ca unica sursa de lumina naturala suprafata vitrata a usii orientate catre acelasi aliniament la mai putin de 2 m de limita proprietatii.

Conform Cod Civil, nu se permit suprafete vitrate de vedere la mai putin de 2,oo m fata de limita de proprietate. Solutia si configurarea proprietatii dumneavoastra nu este conforma cu aceste cerinte privind pastrarea zonei de minim 2,oo m pentru amplasarea de ferestre de vedere fata de limita de proprietate.

In contextul in care nu cunoastem pozitia acestei usi la care va referiti, respectiv unde anume in adincimea proprietatii este amplasata aceasta usa a bucatariei, nu putem evalua impactul asupra "iluminarii pentru camere de locuit"

La faza DTAC proiectul propus va respecta limitele zonei de implantare a cladirii. Aceasta limita de implantare reglementata la faza PUZ incepe de la aliniamentul stradal, ca si majoritatea cladirilor de pe partea stinga a strazii, si se termina in interiorul proprietatii la cel mult 20 m. Solutia finala a cladirii propuse la nr.7 se va detalia la faza DTAC + PTh.

Orientarea celor 2 terenuri face ca viitoarea cladire de la nr.7 sa nu se suprapuna cu proprietatea de la nr.5 pe mai mult de 25 % din lungimea acesteia. Deci 75% din adincimea proprietatii de la nr.5 nu poate sa fie umbrita de viitoarea cladire de la nr.7. Aceasta afirmatie se bazeaza pe pozitia rasaritului pe latura dreapta a incintelor.

Iar din cei maxim 25 % suprapunere a cladirii propuse la nr.7 in relatie cu proprietatea de la nr.5, cel putin 50% se produce in dreptul cladirii C1 (corpul P+1 de la strada). Acesta fiind amplasat la limita de proprietate, are calcan spre terenul de la nr.7.

Documentatia de urbanism propusa incalca dreptul la folosirea normala a proprietatii vecine

Solutia de urbanism propusa se limiteaza strict la incinta privata detinuta de catre initiatorul PUZ ului, nu se propun a se realiza lucrari pe proprietatea d-voastra. Nu consideram documentata sau intemeiata aceasta afirmatie, proiectul nu incalca drepturile proprietatilor invecinate, nu este afectata folosirea proprietatilor vecine.

" afecteaza direct conditiile minime de locuire prin suprimarea iluminarii naturale"

La primul punct am explicitat aceasta relationare a viitoarei cladiri cu situatia usii de la bucataria dumneavoastra si am facut precizarea ca la faza DTAC se va cunoaste care este de fapt dimensiunea finala a cladirii ce se va edifice la nr.7. Adincimea acestei viitoare cladiri in teren asa cum este ea permisa in interiorul limitei de implantare de la faza PUZ tine cont ca aceasta limita este data ca si maxim, orientativ. In relatie cu suprafata maxima ce se va putea edifica pentru aceasta cladire propusa si coroborat cu latimea frontului stradal, rezulta ca limita de implantare nu poate fi ocupata integral. In raspuns transmis vecinilor de la nr.9 am stabilit (si se va prelua in PUZ la urmatoarele etape), ca diminuam aceasta latura posterioara a limitei de implantare si o retragem pina la coltul cladirii vecine la nr.9.

"nu respecta prevederile Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/2014 privind insorirea locuintelor."

Facem precizarea si clarificarea ca Ordinul Ministerului Sanatatii nr.119/2014 NORME, pe care-l invocati, la art.3 alin (1) prevede: "*Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 ½ ore la solstitiul de iarna a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate".*

Iar in art.1 se precizeaza si se definesc o serie de termeni utilizati in acest Ordin. Astfel, " *articolul 1 alin a) incapere de locuit – incaperile cu functii de camera de zi si dormitoare ".*

Incaperea enuntata de catre dumneavoastra cu usa vitrata edificate la mai putin de 2,oo m fata de limita de proprietatea reglementata, nu se afla niciuna in aceasta configuratie, deci nu se supune cerintelor invocate. Incadrarea bucatariei in OMS nr.119/2014 nu este printre incaperile de locuit.

"contravine principilor protectiei vecinatatilor si dezvoltarii urbane echilibrate prevazute de Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului"

Pe acest teren a existat edificata o constructie si de asemenea acest teren nu are interdictie de construire prin reglementarile urbanistice in vigoare, dimpotriva, se permite direct autorizarea unei constructii cu regim de inlatime S/D+P+1E fara a fi necesara elaborarea unei noi lucrari de urbanism. Respingem aceasta afirmatie ca nefondata si neargumentata.

"aplicarea PUZ ului ar face posibila autorizarea unei constructii care ar conduce la lipsa insoririi incaperilor de locuit si a bucatariei imobilului existent"

Partial aceasta afirmatie este repetata in pasaje anterioare, consideram ca a le repeta nu este necesar. A se vedea explicitarile oferite punctual mai sus.

Nici un PUZ nu se poate aplica si pune in executie fara sa fie urmat de o Autorizatie de Construire care are la baza documentatii tehnice si avize specifice.

"obligarea elaboratorului documentatiei la realizarea unui studiu real de insorire raportat la cladirile existente"

La faza DTAC se vor putea cunoaste detaliile tehnice ale cladirii ce va putea fi edificata, inclusiv relatia directa cu proprietatea dumneavostra.

Un studiu de insorire se elaboreaza cu softuri specifice si se prezinta semnate si asumate de catre elaborator – proiectant. Firmele de specialitate care elaboreaza studii de insorire isi asuma responsabilitatea respectivelor documente si raspund pentru corectitudinea concluziilor din studiul de insorire.

"stabilirea unor retrageri minime fata de limita de proprietate care sa protejeze imobilul existent"

Solutia propusa pastreaza specificul zonei istorice centru protejat si a fost analizata in Comisia Zonala a Monumentelor Istorice-12 si avizata favorabil prin Directia Judeteana pentru Cultura Arad cu aviz favorabil, fara conditii, nr.61/U/18.02.2026.

Lucrarea de urbanism poate fi finalizata si supusa aprobarii Consiliului Local al Municipiului Arad exclusiv in conditiile in care vor fi obtinute toate avizele necesare favorabile.

Solutia de urbanism pastreaza cerintele avizului DJC Arad in ce priveste alipirea la aliniamentul stradal,

În speranța că răspunsurile transmise au clarificat solicitarea d-voastră, vă asigurăm în continuare de intreaga noastră deschidere în a livra orice alte informații suplimentare considerați necesare.

Elaborarea unei lucrări urbanistice într-o zonă centrală a orașului este un demers care privește întreaga comunitate, rezidenți actuali și viitori. La fel ca și pentru d-voastră, dezvoltarea armonioasă a unei zone centrale și folosința proprietății private deținute conform reglementărilor, este un deziderat comun pentru toți cei implicați."

Răspunsul a fost transmis la data de 20.03.2026

Prin adresa înregistrata cu nr.24037/17.03.2026, inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns la adresa înregistrata cu nr.15357/25.02.2026:

"Va comunicam urmatoarele clarificari, documente sau detalii suplimentare, punctual la aspectele semnalate de catre d-voastra:

"... regimul de inaltime propus si conditia alinierii la cornisa unei constructii existente, rezulta ca solutia urbanistica prefigurate conduce, in mod previzibil, la alipirea constructiei dpropuse de imobilul proprietatea noastra.."

Da, asa este. Viitoarea constructie propusa pe parcela P2 se va alipi la cladirile cu care se invecineaza la aliniamentul stradal. Aceasta solutie este conforma cu situatia existenta pe strada Kuncz Aladar dreapta. Regimul maxim de inaltime propus nu depaseste regimul de inaltime al constructiei detinute de catre d-voastra si care la fel, lateral dreapta este alipit de urmatorul vecin. Solutia propusa pastreaza specificul zonei istorice centru protejat si a fost analizata in Comisia Zonala a Monumentelor Istorice-12 si avizata favorabil prin Directia Judeteana pentru Cultura Arad cu aviz favorabil, fara conditii, nr.61/U/18.02.2026.

"...creeaza premisele aprobarii unei solutii incompatibile cu imobilul invecinat aflat proprietatea noastra si care incalca drepturile proprietarilor afectati"

Solutia de urbanism propusa se limiteaza strict la incinta privata detinuta de catre initiatorul PUZ ului, nu se propun a se realiza lucrari pe proprietatea d-voastra. Nu consideram documentata sau intemeiata aceasta afirmatie, proiectul nu incalca drepturile proprietatilor invecinate.

"...proiecte aprobate si racordata legal la utilitati publice (gaz, apa, canalizare). Pe latura orientata catre parcela reglementata prin PUZ, cladirea noastra nu este realizata cu perete orb (calcan), ci prezinta ferestre legal edificate, precum si elemente functionale esentiale – conducte de gaz si horn in exploatare-aspecte de care nu s-a tinut, insa, cont la intocmirea documentatiei reglementate prin PUZ".

Respingem afirmatia prin care enuntati legalitatea executarii pe fatada vestica a imobilului dvoastra, catre proprietatea reglementata prin PUZ in baza CF nr.361999 Arad. In acest CF nu exista notata servitute de vedere in favoarea CF nr.305399 Arad. Peretele la care

faceti referire aflându-se pozitionat pe mezuina (asa cum sint cladirile de pe Kuncz Aladar dreapta), nu avea posibilitatea legala de a propune aceste ferestre sau instalatii la care faceti referire. In plus, lucrarea de urbanism a studiat cu atentie detaliile elementelor la care faceti referire iar lucrarea specialitatea topografie a relevat faptul ca toate aceste instalatii mentionate se afla pozitionate pe proprietatea initiatorului PUZ, nicidecum pe proprietatea dumneavoastra. Intelegem ca aceste instalatii sint esentiale dar acestea nu se afla pe proprietatea dumneavostra pozitionate, ci in curtea vecinului iar ferestrele la care va referiti nu au servitute de vedere si nici dreptul de a conditiona alte lucrari pe terenuri invecinate.

"Solutia de edificare propusa prin PUZ duce, in mod evident, la :

- *Obturarea ferestrelor existente,*
- *Imposibilitatea accesului la instalatiile de gaz*
- *Imposibilitatea intretinerii instalatiilor de gaz*
- *Necesitatea relocarii instalatiilor autorizate existente*
- *Afectarea functionarii hornului*
- *Limitarea substantiala a folosintei normale a imobilului"*

Solutia propusa prin PUZ ul in elaborare se limiteaza strict la proprietatea private a initiatorului PUZ ului. Nu se propun lucrari in proprietatea dumneavoastra.

Intelegem insa ca exista o situatie in teren neconforma cu principiile dreptului proprietatii private, prin faptul ca o parte din instalatiile locuintei dumneavoastra au fost realizate pe o alta proprietate, fara nici un drept real sau inscrisuri notate ca si sarcini/drepturi/servituti in actul de proprietate.

In concret, la acest moment, cele enuntate de dumneavoastra afecteaza proprietatea studiata si nu invers.

La acest subiect exista solutia deja identificata de d-voastra, si anume de a realiza instalatiile in discutie integral pe proprietatea ce detineti. Disconfortul sau cheltuielile cu aceste demersuri nu ne sint imputabile.

La faza ulterioara PUZ ului, respective de autorizare construire putem incerca sa identificam o solutie constructive care la aliniamentul stradal sa respecte cerintele de alipire dar care in interior sa va permita conservarea macar partial a unor elemente existente. Toate aceste demersuri insa sint posibil insa a fi detaliate doar la momentul respective. Lucrarea actuala de urbanism este o lucrare de incadrare in linii generale privind reglementarile ce se vor stabili pentru acest imobil, nu se cunosc la acest moment mai multe detalii.

In principal toate elementele semnalate de catre dumneavoastra se refera la ferestrele si elemente ale anumitor instalatii, existente pe peretele vestic. Care risca sa propage incendii, sa obtureze lumina naturala, sa impiedice insorirea, etc.

Dazavuam acest mod de relationare dat fiind faptul ca toate acestea nu sint edificate pe proprietatea dumneavoastra (ci pe a initiatorului PUZ) iar ferestrele la care faceti referire nu au dreptul sa aiba vedere spre CF nr.361999 Arad.

Cu toate acestea, comunicam urmatoarele elemente:

- Limita de implantare propusa pe parcela P2 o vom diminua spre sud, astfel incit aceasta sa nu depaseasca actualul perete de nord al cladirii dumneavoastra
- Elementele constructive ale viitoarei cladiri vor respecta cerintele de siguranta stabilite de normele in vigoare ca si protective la foc. Vor fi folosite elemente de zidarie asa cum este si imobilul detinut de dvoastra in relatie cu cladirea din dreapta la care este alipit. Lucrarea de urbanism poate fi finalizata si supusa aprobarii Consiliului Local al Municipiului Arad exclusive in conditiile in care vor fi obtinute toate avizele necesare favorabile.
- La etapele urmatoare vom studia posibilitatea conservarii macar partial a anumitor elemente la care faceti referire.

- Se va permite accesul echipelor in incinta, cu o coordonare in prealabil cu proprietarul, in eventualitatea in care doriti sa demarati de pe acum anumite repozitionari ale elementelor in discutie.
- Solutia de urbanism pastreaza cerintele avizului DJC Arad in ce priveste alipirea la aliniamentul stradal, dar in interior, macar partial unde solutia de arhitectura va identifica idei acceptabile, vom incerca sa inseram parte din elementele illegal edificate pe proprietatea conform CF nr.361999 Arad.
- In ce priveste invocarea normelor de sanatate publica, facem precizarea si clarificarea ca Ordinul Ministerului Sanatatii nr.119/2014 NORME, la art.3 alin (1) prevede: "*Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 ½ ore la solstitiul de iarna a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate".*
- Iar in art.1 se precizeaza si se definesc o serie de termeni utilizati in acest Ordin. Astfel, " *articolul 1 alin a) incapere de locuit – incaperile cu functii de camera de zi si dormitoare ".* Incaperile enuntate de catre dumneavoastra si care au ferestre edificate catre proprietatea reglementata, nu se afla niciuna in aceasta configuratie, deci nu se supun cerintelor invocate.

În speranța că răspunsurile transmise au clarificat solicitarea d-voastră, vă asigurăm în continuare de intreaga noastră deschidere în a livra orice alte informații suplimentare considerați necesare.

Elaborarea unei lucrări urbanistice într-o zonă centrală a orașului este un demers care privește întreaga comunitate, rezidenți actuali și viitori. La fel ca și pentru d-voastră, dezvoltarea armonioasă a unei zone centrale și folosința proprietății private deținute conform reglementărilor, este un deziderat comun pentru toți cei implicați.

Răspunsul a fost transmis la data de 25.03.2026

Prin adresa înregistrată cu nr.27772/26.03.2026 ne sunt transmise următoarele:

În completarea solicitării mele înregistrate cu nr. 15151/2026, revin cu următoarele precizări privind documentația de urbanism (PUZ):

Observațiile mele nu vizează în principal bucătăria, ci afectarea directă a iluminării naturale a camerei de locuit (dormitor/living), care beneficiază de fereastra principală de iluminare orientată către limita de proprietate comună.

Menționez că această fereastră este orientată către EST, ceea ce face ca intervalul relevant de însorire să fie în prima parte a zilei. Amplasarea unei construcții cu regim de înălțime P+2, alipită de limita de proprietate, la o distanță de aproximativ 2,5 m, va conduce la obturarea directă a luminii naturale în intervalul critic de dimineață, afectând în mod semnificativ condițiile de locuire.

Amplasarea propusă generează o reducere substanțială a însoririi pentru camera de locuit, aspect care nu a fost analizat concret în răspunsul transmis.

Afirmația potrivit căreia „nu se încalcă dreptul de proprietate" nu poate fi reținută în lipsa unei analize tehnice privind însorirea, realizată conform prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014.

Solicit explicit:

• prezentarea studiului de însorire aferent documentației PUZ, realizat pentru imobilele existente învecinate;

• demonstrarea respectării condiției minime de însorire (minimum 1,5 ore la solstițiul de iarnă) pentru camera de locuit a imobilului meu;

• analizarea impactului real al regimului de înălțime propus asupra fondului construit existent. Reiterez opoziția față de forma actuală a documentației.

Vă rog să îmi comunicați în continuare etapele procedurii și data dezbaterii publice.

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 27.03.2026 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrata cu nr.33502/09.04.2026, inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns la adresa înregistrata cu nr.27772/26.03.2026:

Va comunicam urmatoarele clarificari, la aspectele semnalate de catre d-voastra:

" Observatiile mele nu vizeaza in principal bucataria, ci afectarea directa a iluminarii naturale a canerei de locuit (dormitor/living) care beneficiaiza de fereastra principala de iluminare orientate catre limita de proprietate comuna"

Legat de cele afirmate de dumneavoastra, va rugam sa consultati propria adresa ce ati depus si inregistrat la Primaria Municipiului Arad cu nr. 15151/20.02.2026 din care extragem urmatorul paragraf:

"... Bucataria imobilului are ca unica sursa de lumina naturala suprafata vitrata a usii orientate catre acelasi aliniament la mai putin de 2 m de limita proprietatii."

In respectiva adresa nu ati facut nici o mentiune legata de ferestre ale camerei de locuit / living si v-ati referit exclusiv doar la usa de la bucatarie, iar din acest motiv raspunsul oferit a tratat strict fereastra bucatariei, adica zona la care dvoastra ati facut referire.

In continuare, nu precizati clar despre care incapere este vorba pentru a va putea raspunde satisfacator, dormitor sau living ? In care zona a cladirii existente la nr.5 se afla pozitionata aceasta incapere dormitor sau living? Deoarece viitoarea cladire ce se va amplasa pe terenul de la locatia str. Kuncz Aladar, nr.7 nu va fi propusa atit de adinc in proprietate precum este edificata cladirea de la nr.5, acest aspect tehnic este unul relevant.

Pentru a va oferi totusi un raspuns concret, chiar daca nu cunoastem exact nici tipul camerei (este dormitor sau este living?)si nici pozitia sa in cladirea existenta la nr.5, am studiat scenariul cel mai nefavorabil si analiza facuta prin Studiu de Insorire porneste de la presupunerea ca aceasta fereastra este cea amplasata in zona in care C1 se ingusteaza, calcanul spre nr.7 se termina si incepe un perete estic, paralel cu limita de proprietate de la vest. In acest punct de inflexiune, prima fereastra din C1, care este orientata spre est, este amplasata cu o retragere spre vest, cu minim 1 m fata de peretele anterior mentionat, Deci fata de limita de proprietate estica, aceasta prima fereastra este pozitionata din estimarile facute, la minim 3 – 3,2 m fata de limita de proprietate. Ssitemul constructiv al cladirii C1 de la nr.5 este de asa natura ca are prevazuta o streasina peste parter de minim 1 m.

In acest scenariu, si FARA NICI O CONSTRUCTIE pe terenul de la nr.7, am elaborat Studiu de Insorire pentru a evalua modul in care este la acest moment este sau nu asigurata insorirea respectivei ferestre. Concluziile Studiului de Insorire arata ca in data de 21 decembrie situatia constructiva a cladirii C1 de la nr.5 impacteaza propriul nivel de insorire.

Studiul de Insorire se depune ca si anexa a prezentei.

"... Amplasarea propusa genereaza o reducere substantiala a insoririi pentru camera de locuit, aspect care nu a fost analizat concret in raspunsul transmis "

Permiteti-ne sa va contrazicem prin documentele si inscrisurile existente pe acest subiect, raspunsul transmis anterior a tratat exact cele semnalate de catre dumneavostra, respectiv usa de la bucatarie.

" Afirmatia potrivit careia "nu se incalca dreptul de proprietate" nu poate fi retinuta in lipsa unei analize tehnice privind insorirea, realizata conform prevederilor Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/2014 "

Solutia de urbanism propusa se limiteaza strict la incinta privata detinuta de catre initiatorul PUZ ului, nu se propun a se realiza lucrari pe proprietatea d-voastra si in acest context am enuntat si pastram acest enunt, "nu se incalca dreptul de proprietate". Proiectul propus nu implica obtinerea de servituti din partea dumneavoastra, transferuri de teren, etc.

Dupa logica enuntata de catre dvoastra, sa presupunem ca imobilul de la nr.9, vecinul de la Est si cu cladire regim de inaltiem P+2E, cu cladire amplasata mult in adincimea proprietatii, si care evident, produce umbrire pe terenul de la nr.7, incalca acestuia dreptul de proprietate? Este evident ca raspunsul este "nu incalca dreptul de proprietate" iar prin extensie, afirmatia in discutie se sustine.

Intelegem preferinta de a avea in vecinatate un spatiu suplimentar liber, dar va atragem respectuos atentia ca acest spatiu liber nu este in proprietatea dumneavoastra privata.

Reiteram faptul ca proiectul este avizat favorabil in Comisia Regionala pentru Cultura si Monumente si pastreaza caracterul zonei centrale istorice protejate, alipirea la cladirile invecinate si alinierea la una din streasinile vecine fiind conditii impuse prin aceasta analiza de specialitate. Facem aceasta precizare pentru a clarifica cine anume are calitatea sa evalueze modul in care o constructie noua este sau nu in armonie cu fondul construit existent.

Răspunsul împreuna cu studiul de insorire atasat a fost transmis la data de 14.04.2026.

Studiul de insorire a fost afisat pe site-ul institutiei www.primariaarad.ro.

Prin adresa înregistrată cu nr.36589/22.04.2026 ne sunt transmise următoarele:

În completarea solicitării mele înregistrate cu nr. 15151/2026 respectiv nr. 27772/2026, revin cu următoarele precizări privind documentația de urbanism (PUZ):

Documentul transmis reprezintă un studiu de însorire în situația existentă („fără construcție"), fără a analiza impactul construcției propuse asupra imobilelor învecinate. În aceste condiții, consider că analiza este incompletă din punct de vedere tehnic, întrucât nu răspunde problemei esențiale – respectiv efectul real al construcției propuse asupra iluminării naturale.

Precizez că imobilul meu este un apartament cu o singură cameră de locuit, iar fereastra orientată către limita de proprietate reprezintă singura sursa de iluminare naturală a acesteia.

Menționez că această fereastră este orientată către EST, ceea ce face ca intervalul relevant de însorire să fie în prima parte a zilei. Din configurația actuală a imobilului rezultă că accesul luminii naturale este deja limitat de geometria construcției, fiind dependent de pătrunderea directă a luminii prin această fereastră.

Amplasarea unei construcții cu regim de înălțime P+2, alipită de limita de proprietate, la o distanță de aproximativ 2,5 m, va conduce la obturarea directă a luminii naturale în intervalul critic de dimineață, generând un efect de închidere a spațiului și reducerea drastică a iluminării naturale.

De asemenea, având în vedere că pe amplasamentul în cauză a existat anterior o construcție, consider că dezvoltarea propusă ar trebui să respecte parametrii acesteia, în special în ceea ce privește regimul de înălțime. Edificarea unei construcții cu un regim de înălțime semnificativ superior celui existent anterior generează un impact disproporționat asupra imobilelor învecinate.

În acest context, solicit explicit:

• prezentarea studiului de însorire în varianta „cu construcția propusă";

• evidențierea intervalului de însorire pentru data de 21 decembrie;

• demonstrarea respectării duratei minime de însorire pentru camera de locuit a imobilului meu;

• analizarea unei soluții urbanistice care să mențină un regim de înălțime similar cu cel al construcției existente anterior sau să introducă retrageri adecvate față de limita de proprietate.

În lipsa acestor elemente, consider că documentația nu poate fundamenta aprobarea PUZ-ului în forma actuală.

Atașez fotografii din teren care ilustrează modul actual de pătrundere a luminii naturale și poziționarea ferestrei în raport cu spațiul existent, relevante pentru evaluarea corectă a impactului asupra însoririi.

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 23.04.2026 pentru a răspunde motivat.

Prin adresa înregistrata cu nr.38693/28.04.2026, inițiatorul și elaboratorul documentației ne transmit următorul răspuns la adresa înregistrata cu nr.36589/28.04.2026

"Prin prezenta, reiteram cele comunicate in mod repetat, referitor la asigurarea luminii naturale pentru apartamentul detinut de catre d-voastra :

A fost elaborat si transmis Studiu de Insorire pentru actuala situatie din teren, respectiv fara nici o constructive edificata la aliniamentul stradal Kuncz Aladar, nr.7 ca si raspuns la a doua adresa formulate de catre d-voastra.

In respectivul Studiu de Insorire a fost presupusa corect pozitionarea ferestrei locuintei dumneavoastra, care in primele 2 adrese nu a fost precizata de catre d-voastra, dar in cea de a treia adresa aceasta pozitie s-a confirmat. Deci concluziile Studiului de Insorire vizeaza exact fereastra la care faceti referire in a treia adresa.

Lucrarea Studiu de Insorire ce v-a fost transmis in raspunsul nr.2, este integral elaborat pentru data de 21 decembrie, pe coordonatele terenului.

In aceasta lucrare si la aceasta data se documenteaza faptul ca din punct de vedere al iluminarii naturale pentru proprietatea dumneavoastra in actuala configuratie tehnica, NU aveti asigurat un interval de 1 ½ ora iluminat natural. Aceasta concluzie este clar enuntata in respectivul Studiu de Insorire.

Afirmatia dumneavoastra referitor la " din configuratia actuala a imobilului rezulta ca accesul luminii naturale este deja limitat de geometria constructiei" este corecta si formulata inclusiv in concluziile Studiului De Insorire deja transmis, fara nici o cladire edificata pe Kuncz Aladar 7.

Daca nu aveti la acest moment asigurat 1 ½ ore iluminat natural este sigur dintr-un motiv independent de viitoarea constructie.

Nu putem livra argumente tehnice sau stiintifice ca si raspuns la punctul: "demonstrarea respectarii duratei minime de insorire pentru camera de locuit a imobilului meu" deoarece asa cum am aratat in Studiul de Insorire si in paragrafele anterioare ale prezentei, acest lucru nu este real / posibil nici la acest moment, fara nici o constructie pe terenul reglementat. Iar aceasta stare de fapt nu are absolut nici o legatura cu proiectul viitoarei constructii invecinate.

Legat de sugestia privind implementarea unor retrageri ale viitoarei cladiri fata de limitele de proprietate, repetam faptul ca alipirea la calcanele existente se face in urma avizului de specialitate emis in Comisia Regionala pentru Cultura si Monumente, este parte din specificul zonei. Aceasta alipire solicitata din considerente care tin de pastrarea patrimoniului zonei centrale protejate, este o conditie pe care nu o poate initiatorul sau proiectantul urbanist sa o administreze, ci doar sa o implementeze.

Sugestia privind regimul de inaltime, se analizeaza prin prisma relatiei cu cladirile invecinate pozitionate la aliniamentul stradal, respectiv nr.5 si nr.9. Proiectul propus va respecta alinierea streasinei la una dintre streasinile existente, conform conditiei din avizul de specialitate analizat in Comisia Regionala pentru Cultura si Monumente.

Transmitem Primariei Municipiului Arad rugamintea de a sa considere deja repetitive solicitarile comunicate pe acest subiect si sa clarifice daca mai sint sau nu de precizat alte aspecte ale lucrarii de urbanism.

Răspunsul a fost transmis la data de 29.04.2026.

Prin adresa înregistrata cu nr.40963/05.05.2026 ne sunt transmise următoarele:

Prezenta reprezintă completare la solicitările înregistrate cu nr. 15151/2026, 27772/2026 și 36589/2026.

„Documentația transmisă prezintă exclusiv situația existentă („fără construcție"), fără a analiza impactul real al construcției propuse asupra imobilului învecinat. În aceste condiții, studiul nu răspunde problemei esențiale – respectiv efectul real asupra iluminării naturale.

De asemenea, menționez că reprezentarea din studiul de însorire nu corespunde situației reale din teren. Conform documentației, camera de locuit este prezentată ca nebeneficiind de lumină solară directă, în timp ce fotografiile anexate demonstrează în mod clar pătrunderea efectivă a luminii naturale în intervalul de dimineață. Această discrepanță evidențiază faptul că studiul de însorire nu reflectă corect condițiile existente și ridică semne de întrebare cu privire la acuratețea simulării realizate.

Imobilul analizat este un apartament cu o singură cameră de locuit, iar fereastra orientată către limita de proprietate reprezintă sursa principală de lumină naturală. Aceasta este orientată către EST, ceea ce face ca intervalul critic de însorire să fie dimineața.

Având în vedere distanța de aproximativ 2,5 m și regimul de înălțime propus (P+2), rezultă că edificarea construcției va conduce la obturarea semnificativă a luminii naturale, cu afectarea directă a condițiilor de locuire.

Solicitări:

• reanalizarea studiului de însorire prin raportare la situația reală din teren, având în vedere că în prezent camera de locuit beneficiază de însorire directă, aspect dovedit prin fotografiile anexate, însă acest lucru nu este reflectat corespunzător în documentația transmisă;

• prezentarea unui studiu de însorire complet, în varianta „cu construcția propusă", care să evidențieze efectul real al noului volum construit asupra camerei de locuit;

• evidențierea expresă a intervalului de însorire pentru data de 21 decembrie, raportat la fereastra camerei de locuit a apartamentului meu;

• demonstrarea respectării duratei minime de însorire pentru camera de locuit, în condițiile edificării construcției propuse;

• analizarea impactului produs de majorarea regimului de înălțime față de construcția existentă anterior pe amplasament, întrucât aceasta nu genera obturarea totală a luminii naturale;

• analizarea reducerii regimului de înălțime la nivelul construcției anterioare sau, alternativ, introducerea unor retrageri suficiente față de limita de proprietate, astfel încât să nu se producă obturarea semnificativă a luminii naturale..."

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației pentru a răspunde motivat, la data de 06.05.2026

Prin adresa înregistrata cu nr.43467/11.05.2026 inițiatorul și elaboratorul documentațieine transmit următorul răspuns:

„Lucrarea Studiu de rnsorire ce v-a fost transmis ca si raspuns, este elaborat pentru data de 27 decembrie, pe coordonatele terenului. Aceasta precizare se regaseste clar mentionata in studiu si se sustine cu informatiile specific continute in aceasta lucrare. Proiecantul care a elaborat acest Studiu de Insorire preia responsabilitatea datelor continute in aceasta lucrare.

Studiul de Insorire este asumat de către Tara Plan si si solicitam sa evitati sa utilizati afirmatii de tipul " studiul de insorire nu reflecta corect conditiile existente si ridica semne de intrebare cu privire la curatetea simularii realizate. Tara Plan srl este responsbila de continutul Studiului de Insorirc. Concluziile acestuia sint extrase in mod stiintific pe baza softului specific cu care a fost elaborate.

Afirmatia tendentioasa facuta de catre d-voastra nu are un fundament stiintific si denigreaza profesionalismul firmei arc a elaborat acest studiu.

În aeasta lucrare si la aceasta data se documenteaza faptul ca din punct de vedere al iluminarii naturale pentru propietatea dumneavoastra in actuala configuratie tehnica, NU aveti asigurat un interval de 7 1/2 ora iluminat natural.

Aceasta concluzie este clar enuntata in respectivul Studiu de însoire. Poza transmisa de catre dumneavoastra NU este facuta la data de 27 decembrie. Referitor la acest subiect reluat deja in mai multe adrese, va informam ca din cele studiate se constata urmatoarea concluzie:

În data de 21 decembrie, pe fereastra apartamentului detinut de dumneavoastra, nu este asigurat un interval de minim 1 ½ ora de lumina naturala directa, din cauza pozitiei acestei ferestre in relatie cu acoperisul propriu si streasina casei, ce impreuna au o latime de minim 2,20 m. Aceasta stare de fapt nu are nici o legatura cu viitorul proiect propus la nr.7.

Se constata ca actualmente, fara nici o constructie edificata la nr.7, nu aveti asigurat intervalul minim de 1 ½ ora de lumina naturala directa, din cauza propriei situatii constructive.

Aceasta stare de fapt nu este imputabila proiectelor invecinate.

Legat de repetarea solicitarii de a nu ne alipi la cladirile invecinate, va informam cu repetitivitate, ca asa este impus de institutiile specializate in avizarea acestui tip de lucrari.

Inclusiv imobilul in care dumneavoastra detineti apartamentul in discutie este un imobil care are corpul de cladire principal realizat cu ocuparea intregului front stradal, ca de altfel toate celelalte imobile de pe aceasta parte a strazii.

Inclusiv este alipit la cladirea existenta la nr.3 si a fost alipit si la fosta cladire ce a existat la nr.7.

Transmitem Primariei Municipiului Arad rugamintea de a sa considere deja repetitive solicitările comunicate pe acest subiect si sa clarifice daca mai sint sau nu de precizat alte aspecte ale lucrării de urbanism si de asemenea închiderea acestei etape."

Răspunsul a fost transmis contestatarului împreună cu invitația de a participa la întâlnirea de lucru cu inițiatorul și elaboratorul documentației, care va avea loc la sediul Primăriei Municipiului Arad, în data de 26.05.2026 ora 15, sala Regele Ferdinand.

Procesul-verbal al întâlnirii de lucru, Registrul pentru consemnarea și analizarea propunerilor (anexate) și documentația revizuita a fost afișat pe site-ul www.primariaarad.ro.

Prin adresa nr.ad.48687/17.06.2026 proprietarul învecinat a fost informat cu privire la posibilitatea de a consulta documentele afișate pe site-ul instituției.

Până la această data nu au mai fost inregistrate alte sesizari.

Având în vedere că s-au parcurs procedurile corespunzătoare etapei de elaborare a propunerilor PUZ, se va putea începe circuitul legal de avizare.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuire planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011.

Arhitect Șef

Arh.E [redacted]

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Director executiv	Arh.Ioana Gligor	[redacted]	24 IUN. 2026
Elaborat	Consilier	Angelica Giura		23.06.2026

Red. A.G./2ex

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
DIRECȚIA GENERALA ARHITECT ȘEF
DIRECTIA CONSTRUCTII ȘI DEZVOLTARE URBANA
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ȘI PROTEJARE MONUMENTE
Nr. 50666/A5/02.06.2026

Proces-verbal

al întâlnirii de lucru cu inițiatorul, elaboratorul documentației și persoanele contestatare, din data de 26.05.2026 ora 15, sala Regele Ferdinand, cu privire la documentația de urbanism PUZ și RLU – Reglementare zona in scopul realizarii ansamblu de locuinte colective cu amenajarile aferente, amplasament: intravilanul municipiului Arad, B-dul Decebal 32 str.Kuncz Aladar nr.7, C.F. 317304, CF 361999, aflată în etapa a II-a de informare și consultare a populației, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010

În data de 26.05.2026 ora 15, sala Regele Ferdinand, a avut loc întâlnirea de lucru cu elaboratorul documentației, inițiatorul acesteia și persoanele contestatare cu privire la documentația de urbanism PUZ și RLU – Reglementare zona in scopul realizarii ansamblu de locuinte colective cu amenajarile aferente, amplasament: intravilanul municipiului Arad, B-dul Decebal 32 str.Kuncz Aladar nr.7, C.F. 317304, CF 361999, aflată în etapa a II-a de informare și consultare a populației, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010;

Reprezentanți ai Primăriei Municipiului Arad:
- Dl. Ciurariu Emilian Sorin – Arhitect Șef – Direcția Generală Arhitect Șef
- D-na Gligor Ioana – Director executiv - Direcția Construcții și Dezvoltare Urbană
- Dl. Florescu Laurențiu - Consilier Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
- Dl. Căpriceană Gabriel Florin - Consilier Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
- D-na Giura Angelica - Consilier Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
- D-na Țica Daria - Consilier Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente

Reprezentanți ai inițiatorului și elaboratorului documentației:
- [redacted]
- [redacted]
- SC TARA PLAN SRL - [redacted]

Reprezentanți ai societății civile și alții:
- [redacted] - cetățean interesat
- [redacted] - cetățean interesat
- [redacted] - cetățean interesat

Număr total participanți: 12

Dl. Arhitect Șef: Conform procedurii, o să dau cuvântul întâi proiectantului să prezinte pe scurt propunerea din planul urbanistic zonal, după care o să vă rog pe dvs. să vă prezentați și să ne spuneți observațiile dvs., ca să le putem consemna. Mulțumesc!

D-na [redacted]: Amplasamentul pe care propunem reglementări este compus din două parcele, una dintre ele cu adresa poștală pe Bulevardul Decebal, fostul sediu al Inspectoratului Școlar Județean, o clădire existentă, și un teren care are adresa poștală pe strada Kuncz Aladar numărul 7, actualmente cu o anexă realizată în partea posterioară terenului.

Proiectul propune ca pe Bulevardul Decebal să se adauge un etaj actualei clădiri, iar pe terenul liber de pe Kuncz Aladar să se realizeze o clădire într-un regim de înălțime, cel mult, subsol sau demisol, parter și cel mult două etaje, cu condiția, ca acest imobil viitor propus să se alinieze ca streașină la una dintre cotele streașinilor învecinate, în stânga sau în dreapta, conform avizului de la Direcția Județeană pentru Cultură Arad.

În principal o să mă refer la propunerea de pe terenul de pe Kuncz Aladar, pentru că am înțeles că acesta este obiectul demersului de astăzi, și așa cum ați văzut în slide-ul anterior, inițial pe acest teren, zona de implantare era cu aproximativ 2 metri mai adânc propusă decât actuala clădire din dreapta terenului, de la numărul 9. Am analizat că nu avem nevoie de așa limită de implantare, am redus-o ulterior, dar cu toate acestea, limita de implantare propusă la numărul 7, depășește în adâncime limita de la colțul clădirii de la numărul 5.

Pe terenul de la numărul 7 a existat o construcție veche, care între timp a fost demolată, noi așa am preluat terenul cum este acum, construcția lipită la numărul 5 și cu un acces în curtea proprie prin partea dreaptă.

Pentru că vecinul nostru de la numărul 9 a realizat anumite lucrări, în principal realizarea instalațiilor proprii, în interiorul proprietății de la numărul 7, am propus ca și noi să avem accesul în curte, să-l păstrăm tot pe partea dreaptă. Dar conform avizului de la Direcția Județeană pentru Cultură Arad, alipirea în stânga și în dreapta era o condiție impusă, așa cum puteți să vedeți, întreaga latură stânga a acestei străzi are clădiri alipite. Pentru că suntem într-o zonă a centrului vechi, acesta a fost specificul de construire.

Majoritatea construcțiilor de la stânga noastră sunt mult mai adânc implantate în teren, inclusiv clădirea învecinată, din nou, toate sunt adânc în proprietate implantate. Noi nu dorim acest lucru, am păstrat în mijloc o zonă decongestionată.

Repet, condiția de a ne alinia la streașinile existente și această condiție nu va putea să fie eludată de proiect.

Asigurăm în incinta proprie numărul de locuri de parcare stabilit prin hotărâri specifice ale municipiului Arad, inclusiv zona verde, și prin soluția previzionată în viitor încercăm să conservăm instalațiile vecinului de la partea dreaptă, pentru că sunt niște instalații pentru gaz, de încălzire, deci ar fi pentru dumnealui destul de complicat să și le ducă în proprietate. Credem că putem să asigurăm asta și din acel acces de pe partea dreaptă.

Alinierea la frontul stradal, condiția impusă, nu cred că știu să vă mai dau alte detalii acum.

Dl. Arhitect Șef: Nici nu-i nevoie mai mult în etapa asta, ați descris soluția.

D-na [redacted]: Poate ar trebui să spun ceva.

În acest corp de clădire de pe Kuncz Aladar numărul 7 propunem a se putea realiza maxim 3 apartamente. Cred că asta este o informație foarte importantă, deci numărul de apartamente pentru acest corp de clădire este maxim 3. Este menționat în toate documentele noastre.

Mulțumesc!

Dl. Arhitect Șef: Ok. Cine dorește să ia cuvântul?

Dl. [redacted]: Sunt vecinul dumneavoastră de la Kuncz Aladar numărul 5. Pot să știu și eu cu cine suntem și nu ne-am cunoscut cu vecinii noștri.....

Dl. [redacted] Mă bucur că în sfârșit ne și cunoaștem, să nu ajungem, vorba aia, la primărie, să avem discuțiile astea, puteam să le avem poate la o cafea, dar acum dacă așa este situația, așa o să o facem.

Am o întrebare pentru dumneavoastră. Casa de pe numărul 7, care a fost cea veche, câte etaje a avut? P+1.

D-na [redacted]: Terenul pe care l-am preluat în studiu așa a fost.

Dl. [redacted]: P+1, vă spun eu. P+1 a fost, nu P+ 2.

D-na [redacted]: Dacă mă întrebați și răspundeți dumneavoastră, atunci nu are rost să mă întrebați, nu vă supărați. Noi v-am spus de la început că așa am preluat terenul.

Dl. [redacted]: Am vrut să știu dacă știți, pentru că din punct de vedere al regulamentului, pe centrul istoric unui oraș, nu poți să faci un etaj în plus pe o casă care a fost demolată din centru istoric un etaj în plus.

D-na [redacted]: Nu știu pe ce vă bazați, dar..

Dl. [redacted]: Dumneavoastră nu știu dacă ați fost la locul faptei, dar dumneavoastră în momentul în care vă puneți acolo clădirea P+2, toate apartamentele din partea stângă, la numărul 5, nu mai au lumină la nimic. Eu nu am nici un pic de lumină la soare.

D-na [redacted]: Cred că nu aveți dreptate, dar așteptăm să explicăm punctual.

Dl. [redacted]: Ăsta este punctul nostru de vedere ca și proprietari de la Kuncz Aladar numărul 5. Și mai mult de atâta, vorbim de o clădire de 150 de ani. Pe partea Kuncz Aladar numărul 3, următoarea clădire, este o crăpătură pe partea mea de perete de toată frumusețea, de 8 metri. Puteți să veniți să o vedeți când doriți.

În cazul în care se vor construi două etaje, se va face o adâncime mai mare, bănuim și noi, oare nu va afecta vibrații, probleme, să nu ne trezim când ne crapă și noua pereții? Vă întreb.

Dl. Arhitect Șef: Bun, asta este o problemă care se clarifică.

Există lege care spune cum se lucrează în cazul ăsta. Nu putem să dăm răspunsuri fără să existe o expertiză, dar există și proceduri.

Dl. [redacted]: De acord.

Dl. Arhitect Şef: Iar problema însoririi, există studiul de însorire care e obiectiv, în care soarele se mişcă aşa cum trebuie şi se poate vedea dacă prin elementul nou propus apar restricţii privitor la însorirea existentă.

Dl. [redacted]: Mai exact spus, între acoperişul nostru şi noua clădire vor fi exact, undeva la 90 centimetri. O înălţime care este la peste un nivel de încă un etaj, iar noi suntem undeva pe aici, eu o să am 80 centimetri culoar de lumină.

Despre asta e vorba. Eu înţeleg că este o investiţie. Înţeleg că terenul a fost poate la un preţ ok şi doreşte omul să facă o afacere.

N-am nimic împotrivă şi chiar susţin să se facă acolo o casă. N-am nicio problemă. Dar dacă se fac doar trei apartamente, sunt sigur că se pot face altfel, încât să ne înţelegem. Pentru că aici e vorba de a ne înţelege şi pe noi, că e vorba de lumina noastră. Nimeni n-a spus nu. Eu n-am venit să vă spun nu faceţi nimic. Doamne fereşte! Am venit, hai să ne înţelegem, să fie bine pentru toată lumea. Nu cerem nimic mai mult. Suntem toţi în aceeaşi oală.

Şi revin totuşi la acea lege care spune P+ 1, P+ 2. Adică dacă e casa veche de 150 de ani, a fost demolată, de acord, poţi să faci un etaj, în plus în aceeaşi zonă sau nu? Ce spune legea? Asta vă întreb.

Pentru că cine a avut înainte acel spaţiu, exact aceeaşi lucru a avut. Şi exact aceeaşi lucru a încercat şi n-a reuşit. Asta este a doua încercare de a face P+ 2.....

D-na [redacted]: Pot să răspund? Clădirea de la numărul 9 este o clădire P+ 2. Nu cunoaştem dacă pentru acest teren a mai fost demarat vreun P.U.Z.. Nu am cunoştinţă, sincer. Nu ştiu pe ce vă bazaţi dacă spuneţi că a mai fost încercarea asta.

D-na [redacted]: S-a făcut un alt P.U.Z? Nu am cunoscut asta.

Legea pe care o invocaţi nu interzice ca un alt P.U.Z să propună un alt regim de înălţime faţă de o clădire care a existat pe teren.

Legat de faptul că e ok că ne întâlnim şi cu vecinul dumneavoastră, să ştiţi că noi am solicitat primăriei, după al patrulea răspuns al vecinului nostru de la numărul 5, noi am solicitat primăriei să prilejuiască această întâlnire, pentru că ni se părea că nu reuşim să explicăm ce dorim acolo. Deci noi am iniţiat această dezbatere.

D-na [redacted]: Nu ştiu dacă dumneavoastră sunteţi proprietarul apartamentului din colţul clădirii..... Adică unde aproximativ este cota 10 pe planşă, sunteţi dumneavoastră, domnul Robert, sau în articulaţia clădirii?

D-na Arh. Ioana Gligor: Studiu de însorire a fost comunicat şi este pe site-ul primăriei.

Dl. Arhitect Şef: Trebuie să vorbiţi în microfon.

D-na [redacted]: Dumneavoastră vi s-a comunicat în calitate de vecin că se elaborează un P.U.Z., dar după ce toţi vecinii noştri au primit aceasta informaţie de la primărie, care e etapă procedurală, au existat 4 adrese de la acelaşi apartament prin care ni s-a cerut să livrăm un studiu de însorire.

Nu am ştiut că dumneavoastră n-aţi primit studiul de însorire pe care l-am facut.

D-na Arh. Ioana Gligor: Aici intervin eu. A fost publicat pe site-ul primăriei. Şi poate fi consultat de oricine.

D-na [redacted]: Am înţeles, dar nu avem o problemă să îl transmitem direct, extra, fără nicio problemă.

Deci există un studiu de însorire şi vă pot spune concluziile lui. În dreptul acelei porţiuni pe care am arătat-o eu, şi repet această informaţie ca să rămână înregistrat, dacă doriţi, în dreptul cotei scrisă cu albastru 10, dacă acolo e apartamentul dumneavoastră, o să vedeţi că nu vă este afectată însorirea sau lumina naturală. Pentru că limita de implantare propusă de noi, deci acest contur albastru, este limita maximă estimată la început că putem să construim. Deci asta e limita de implantare. Deci noi nu avem voie să construim nimic în zona aceasta.

Şi am spus la începutul discuţiei, dar probabil că s-a trecut un pic mai repede, am evaluat că nu avem nevoie, nu o să ajungem până acolo nici într-un scenariu şi am retras această limită de implantare şi am aliniat-o cu latura posterioră a vecinilor de la numărul 9.

Deci dacă într-un studiu de însorire, în care în această limită de implantare, aici nu vă este afectată lumina naturală, cred că nu mai are rost discuţia cu partea asta.

Dl. [redacted]: Deci am înţeles. Deci nu vă supăraţi că vă spun, dar dumneavoastră o să consideraţi cât soare avem noi nevoie la casele noastre?

D-na [redacted]: Nu, dar există prevederi legale,

D-na [redacted]: Deci faptul că noi facem aici P parter, P+ 2, P+17 sau P+100, pe dumneavoastră nu vă afectează. Şi eu nu pot să ştiu cât soare aveţi dumneavoastra nevoie să vă aprovizionaţi. Puteaţi să cumpăraţi această curte, care a fost disponibilă la vânzare.

Din punctul de vedere a legii, dumneavoastră aveţi proprietatea pe care o aveţi. Proprietatea din vecini, orice propune, dacă nu vă afectează, nu aveţi cum să vă opinaţi.

Dl. [redacted]: Dacă nu ne-ar afecta, n-am fi aici. Eu cred că suntem aici pentru că...

Dl. Arhitect Şef: Aici lucrurile, încă o dată vreau să le repet şi eu, că le-am spus.

Studiu de însorire este un studiu obiectiv, care dă nişte rezultate ce nu pot fi modificate. Dacă din studiu de însorire rezultă că ferestrele dumneavoastră nu sunt afectate de construcţia respectivă, autoritatea publică îşi preia acest mesaj.

Legat de regimul de înălţime, prin P.U.Z. se poate modifica regimul de înălţime şi există prevederi legate de cu cât poate fi modificat şi din punctul ăsta de vedere, dacă Direcţia pentru Cultură s-a exprimat, înseamnă că s-a respectat reglementarea din P.U.Z.C.P. şi de-aia e important să înţelegem dinamica de dezvoltare a unui oraş.

Fiecare are nişte drepturi şi nu poţi să îngrădeşti drepturile unui vecin.

Dl. [redacted]: De acord.

Dl. Arhitect Şef: De acord. Dar nu poţi nici invers. Nu poţi să îi îngrădeşti dreptul celui care-i vecinul dumneavoastră şi vrea să construiască, atât timp cât respectă regula.

Însă eu ce vreau să spun, e legat de cea mai importantă chestiune care aţi ridicat-o şi anume faptul că dacă prin construcţia care se va face, când se va face, ar putea exista un pericol legat de stabilitatea construcţiilor învecinate, că din nou legea prevede ce este de făcut şi se va face în aşa fel încât să fie respectată. Altfel nu se va autoriza.

De-aia e bine că ne întâlnim pentru ca să lămurim nişte lucruri şi să rămânem în zona în care putem să reglementăm aici lucrurile.

Dl. [redacted]: Sunt total de acord cu dumneavoastră că ne trezim când ni se fac rapoarte de însorire asupra caselor, ne trezim că vrem să facem etaje în plus pe lângă un etaj care s-ar fi putut face iniţial.

Noi înţelegem perfect libertatea aici. Am înţeles.

Dl. Arhitect Şef: Studiul ăla îl puteţi face şi dumneavoastră. Din punctul ăsta de vedere, dacă aveţi vreun dubiu că studiul nu e făcut ca lumea, îl puteţi face şi dumneavoastră, pentru că el e obiectiv. Aici nu putem muta soarele altfel la 21 decembrie.

Dl. [redacted]: Aşa e, dar putem să respectăm regula şi să facem doar un singur etaj în loc de două, exact cum a fost înainte, alipit de casa noastră. Da? Pentru că nu cerem nimic mai mult decât să... Are aceeaşi amprentă, are aceeaşi metrii pătraţi cu ceea ce a fost înainte. Este zona protejată din punct de vedere istoric. Şi aici deja putem să facem orice fel de rapoarte de însorire şi ce vreţi dumneavoastră.

D-na [redacted]: Despre zona protejată s-a pronunţat Direcţia de Cultură şi Monumente. Vă rugăm să vă limitaţi la aspectele care ţin de dumneavoastră.

Doresc să livrez un răspuns pentru apartamentul numărul doi, dacă am înţeles corect .... Am primit de 4 ori acelaşi tip de solicitare şi pentru acest motiv am crezut că venim aici.

V-am oferit un studiu de însorire în care pe terenul actual la numărul şapte nu există nici o construcţie edificată. Este un studiu de însorire elaborat cu softuri de specialitate, este asumat de firma Tara Plan, este semnat, este un document eliberat de o firmă privată, dar care are deja caracter oficial. El a fost pus pe site-ul primăriei şi face parte din procedura P.U.Z.-ului.

Deci ne preluăm responsabilitatea acelor informaţii, ca să clarificăm că există un studiu de însorire şi răspundem noi pentru el.

Din păcate, propria dumneavoastră situaţie locativă, fără nici o construcţie la numărul şapte, nu vă livrează în 21 decembrie lumină naturală într-un interval de minim o oră şi jumătate. Ori că facem o clădire pe terenul acesta, ori că nu facem, proprietatea dumneavoastră nu are toate calităţile pe care vi le-aţi dori, dar este indiferent de proiectul nostru.

Nu aveţi astăzi lumina naturală într-un interval de o oră şi jumătate la 21 decembrie. Ştiu că ne-aţi transmis mai multe poze în care mi-aţi arătat există soare, ... dar să ştiţi că pozele alea nu sunt făcute în 21 decembrie şi noi nu vorbim despre faptul că există lumină în curte, vorbim despre faptul dacă există sau nu umbră pe geamul dumneavoastră.

Aveţi o proprietate a cărui fereastră are o streaşină în faţa sa de aproximativ 3 metri şi spre sud de fereastra dumneavoastră există corpul principal al numărului 5.

Deci propria clădire de la numărul 5 și conformația actuală a clădirii vă provoacă dumneavoastră o situație indiferent de o clădire la numărul 7 sau nu.

Dl. [redacted]: Bun, ce spuneți dumneavoastră e că dacă în momentul de față situația este agravată, sau nu am cel mai bun raport de soare și de lumina…

D-na [redacted]: .....Eu am spus că actuala dumneavoastră configurație tehnică a clădirii nu vă asigură o oră și jumătate de lumină naturală în 21 decembrie și că pozele pe care le-ați trimis sunt făcute probabil acum două săptămâni.

Nu am spus.

Vă rog să repetați fix cum am spus eu, nu să modificați afirmațiile că de-aia ne întâlnim aici și sunt înregistrate discuțiile.

Dl. [redacted]: Îmi cer scuze că tot intervin dar am senzația că-s ca la școală și trebuie să răspund în fața profesorilor ca și un elev. Mă scuzați, dar poate ar trebui să fim un pic mai prietenoși.

D-na [redacted]: Vă rog să ne abținem de la astfel de discuții, pentru că e o discuție tehnică.

Dl. [redacted]: Eu vă înțeleg că sunteți expertă.

DV: Nu, eu nu sunt expert. Eu îmi asum responsabilitatea studiului de însorire.

Dl. [redacted] Mă bucur foarte mult. Ați fost vreodată acolo unde stăm noi să urcați la etaj, să vedeți fizic despre ce este vorba?

D-na [redacted]: Dumneavoastră aveți etaj? Aveți etaj?

Dl. [redacted]: Suntem la demi-etaj.

D-na [redacted] Demi-etaj sau la etaj?

Dl. [redacted]: Nu e nici etaj, nu e nici parter, e între.

D-na [redacted]: Am înțeles.

Dl. [redacted]: Ce legătură are una cu alta?

D-na [redacted]: Deci dacă doar să spuneți că stați la etajul 1, dar după aia la demi-etaj, nu știu cum să clarificăm regimul de înălțime de la numărul 7. Dumneavoastră nu stați la etaj, dumneavoastră stați la parter.

Dl. [redacted]: Dacă veniți dumneavoastră și măsurați scările, să vă dați seama că sunt 12 scari, un etaj sau nu, vă las pe dvs să alegeți.

D [redacted]: Știți că există reglementări.

Dl. Arhitect Șef: Bun. Rolul întâlnirii noastre este să clarificăm elementele care generează acest proiect. Faptul că putem aduce în discuție și alte aspecte, ca de fiecare dată, recomand să se întâmple într-o discuție între părți.

Dl. [redacted]: De ce primăria nu a făcut acest studiu de însorire și fac ei un studiu de însorire care evident a ieșit cum le convine?

Dl. Arhitect Șef: Eu cu respectul cuvenit vă reamintesc că și dumneavoastră îl puteți face. Dacă cumva aveți vreun semn de întrebare privitor la subiectul ăsta.

D-na [redacted]: Da vi-l punem la dispoziție. Și atunci nu înțeleg întrebarea dumneavoastră.

Dl. [redacted]: Din câte văd eu, interesul este al primăriei și interesul este al proprietarului să dezvolte orașul. Deci eu să plătesc un studiu pentru ca să mă apăr în fața voastră?

Dl. Arhitect Șef: Dacă aveți vreun dubiu legat de obiectivitatea studiului care este public. Nu ați fi primul care face lucrul ăsta. Pentru că oamenii nu sunt obișnuiți să facă așa ceva zilnic.

Și atunci există o lege, există o metodologie, există un rezultat.

Și rezultatul ăla, dacă îl aveți... dacă nu aveți încredere în rezultatul care noi l-am publicat, îl puteți verifica. Dar scopul discuției astea este să stabilim care sunt elementele obiective care pot duce către o soluție, oricare ar fi ea.

Dl. [redacted]: Vă spun o soluție. Un metru mai încoace ca să avem un metru 80, măcar, fâșie de lumină. Ar fi fost cea mai simplă soluție.....

Dl. Arhitect Șef: Mie mi se pare că dumneavoastră n-ați înțeles subiectul. Și cu tot respectul, vă mai spun o dată.

O situație de facto pe care o aveți, nu este influențată din studiul de însorire de situația propusă. Situația de facto este a dumneavoastră. Nu sunteți singurul din orașul ăsta care locuiți într-o casă proiectată, gândită pe alte vremuri, cu alte reglementări.

Dacă sunt respectate reglementările din acest moment, primăria asumă egalitate de șanse tuturor. De aia suntem aici la primărie, dar faptul că dumneavoastră aveți o propunere către proiectanți, către beneficiari, asta o puteți rezolva într-o foarte bună întâlnire între părți.

Noi doar voiam să vă asigurăm că elementele obiective care stau la baza dezvoltării oricărei parcele şi oricărui proiect sunt îndeplinite. Atâta tot.

Dl. [redacted]: Deci se îndeplinesc regulile şi, eu ştiu, reconstrucţia unei case pe un centru vechi, istoric, P+2 în loc de P+1. Asta îmi spuneţi? Să se consemneze, vă rog.

Dl. Arhitect Şef: Vreau să vă spun doar un singur lucru, că dacă Aradul ar fi rămas la modul la care l-au lăsat cei care l-au reglementat în altă administraţie, cu scris negru pe alb în sensul ăsta, ar fi fost extraordinar. Ar fi fost singura rezervaţie de arhitectură de secol 18-19 din lume.

Nu. Un oraş e viu, un oraş e dinamic şi aveţi zeci de exemple din zona istorică protejată în care se întâmplă lucrul ăsta. Cu respectarea legii. Asta vreau să vă spun.

Deci, eu zic că v-am răspuns destul de clar din punctul nostru de vedere, al administraţiei, şi am avut grijă de fiecare dată ca toată lumea să respecte regula. Şi vecinii şi dezvoltatorii.

Dl. [redacted]: Deci acest proiect este conform regulii şi legii reconstruirii unei case care a fost dărâmată şi acum vine reconstruită.

D-na [redacted]: Nu, nu vorbim de etapa de construire. Suntem la o etapă de reglementări urbanistice.

Să ştiţi că după ce P.U.Z.-ul se va aproba, se reia toată avizarea cu detalii, cu expertiză tehnică de rezistenţă, cu acordul vecinilor, semnat.

Deci nu suntem la momentul de construire. Suntem la momentul în care propunem reglementări. Toate reglementările acestea sunt sub lupa avizatorilor de specialitate.

Legat de relaţia proprietăţii dumneavoastră cu această propunere, sunteţi într-o situaţie în care la mijlocul clădirii de la numărul 5, nu vă afectează şi oricât aţi avea etajele...

Dl. [redacted]: Îmi vine până la dormitor doamnă...

D-na [redacted]:...pentru că dumneavoastră aveţi ferestrele orientate spre est. Propunerea noastră păstrează o limită de implantare la aliniamentul stradal....

Dl. [redacted]: Şi ce înseamnă asta pentru dumneavoastră?

D-na Daniela Ursachi: Înseamnă că faţă de răsărit, care este în partea dreaptă, clădirea de la începutul proprietăţii nu vă afectează pe dumneavoastră.

Dl. [redacted]: Adică bucătăria şi o cameră am lumină, restul două nu mai am.

D-na [redacted]: Această fâşie de lumină despre care vorbiţi nu este generată de proiectul nostru. Este propria dumneavoastră situaţie locativă. Asta este proprietatea pe care o deţineţi.

Şi acest handicap al proprietăţii proprii nu poate să fie transferat unei dezvoltări care se supune tuturor avizelor necesare.

Faptul că sunteţi poziţionat la parter şi sunteţi mai sus decât cota trotuarului, aproximativ cu 80-90 de centimetri, vă ajută puţin. Dar din punctul de vedere al legii o fereastră a bucătăriei nu se supune acelorași condiţii de asigurat ca şi la un dormitor sau la un living.

Deci dacă mai luaţi în vedere ferestre de bucătărie, hol, vestibul, băi, acelea nu se consideră ferestre care trebuie să fie neapărat studiate.

Aceasta a fost o corespondenţă în primul răspuns cu dumneavoastră la apartamentul 2 când aţi zis că aveţi...

Dl. [redacted]: Da, s-a produs o confuzie atunci.

D-na [redacted]: Am înţeles că aţi produs o confuzie, v-am explicat, am răspuns şi repet din nou disponibilitatea îmi asum conţinutul studiului de însorire, vă încurajez să-l accesaţi de pe site-ul primăriei, nu consider că este justificat să mai cheltuiţi, puteţi să cheltuiţi dacă dumneavoastră consideraţi că am mințit acolo sau am prezentat lucruri tendenţioase, ce vi s-a comunicat din partea primăriei că puteţi să verificaţi, dacă sunteţi siguri pe afirmaţiile pe care le faceţi că acel studiu nu conţine date exacte, există tehnică să vi se facă de un alt birou de arhitectură.

Dl. [redacted]: Şi este făcut şi după ce se face cu două etaje? Se face şi la două etaje studiul ăsta, da?

D-na [redacted]: Deci, stimate, domn, am explicat că dacă într-o situaţie în care pe teren nu există nici o clădire, demonstrăm tehnic că apartamentul 2 nu are lumină naturală. Cred că este logic că după ce vom face o clădire pe teren, apartamentul 2 nu va avea lumină naturală în continuare. Dar nu din cauza noastră, din cauza conformaţiei clădirii.

Dl. [redacted]: În momentul de faţă, obturăm lumina. Deci în momentul de faţă, mai ales la 21 decembrie, soarele este mai jos, e clar, de asta se şi face atunci la solstiţiu de iarnă.

Dar, dacă, dintr-o oră jumate, eu în momentul de față am o oră, ce ar însemna cu clădiri acolo pentru mine?

D-na [redacted]: Da, înțeleg. Eu înțeleg ce spuneți.

Dl. [redacted]: Adică nu ar trebui pentru construcția dumneavoastră să suport agravarea situației, din ce susțineți?

D-na [redacted]: Eu înțeleg exact ce-mi spuneți, doar că încerc să vă explic că toate aceste situații care în centru sunt puțin ciudate pentru că așa au fost casele vechi făcute, le tratăm după prevederile legii și există prevedere legală care stabilește aceste condiții.

Clar că v-ați dori să fie o grădină botanică la numărul 7, ați fi putut să cumpărați această proprietate. Dacă proiectul nostru vă modifică încât să nu mai aveți o oră și jumătate de lumină naturală, atunci este ceva care nu e în regulă. Dar nu proiectul nostru vă face această problemă.

Dl. [redacted]: Ba da, proiectul dumneavoastră mă duce la 0.

Dl. [redacted]: O întrebare am și eu dacă se poate.

D-na [redacted]: Legea spune altceva.

Dl. [redacted]: Proprietar apartament numărul 1.

D-na [redacted]: Apartamentul 1 fiind poziționat la stradă?

Dl. [redacted]: La stradă, da.

O întrebare am pentru dumneavoastră să-mi spuneți dacă conform studiului dumneavoastră și cum i-ați explicat și vecinului meu, ați spus că nu îndeplinește condițiile de o oră jumate nici măcar în perioada respectivă.

Prin construirea clădirii nu i se obturează și mai mult, sau dreptul lui la lumină care oricum nu îndeplinește condiția minimă, cum spuneți dumneavoastră, nu este obturat în plus sau se accentuează cu mult mai mult acest aspect?

Adică chestia asta dumneavoastră o luați în calcul sau țineți cont în vreun fel? Pentru că dacă dumneavoastră spuneți "domnul meu la ora.. în data de, la ora de, dumneavoastră aveți sub o oră jumate care e minimul necesar noi prin construirea clădirii aceleia în plus vă luăm..."

D-na [redacted]: Vă rog să ne spuneți care lege tratează această speță și o să o analizez.

Eu vă spun că noi trebuie să lucrăm după legile și procedurile care reglementează aceste propunere.

Dl. [redacted]: Cred că este dreptul omului să aibă lumină. Mă înțelegeți ce vă spun.

D-na [redacted]: Dar eu nu am spus că nu are dumnealui dreptul să aibă lumină.

Dl. [redacted]: Bun, am înțeles, în regulă. Nu știu. Nu pot să vă dau acuma răspunsul...pe răspuns din punct de vedere legal, dar vă spun omenește.Prima dată am pus întrebarea omenește, cum considerați dumneavoastră că s-ar desfășura în continuare activitatea?

D-na [redacted]: Există soluții tehnice există curte de lumină, există hornuri de lumină. Puteți să vă îmbunătățiți situația locativă. Puteți să vă upgradați puțin cantitatea de lumină naturală printr-o soluție proprie care să vă afecteze direct, de astăzi, dacă doriți. Deci vă puteți rezolva, tehnic există foarte multe soluții.

Nu putem să rezolvăm situația dumneavoastră locativă.

Dl. [redacted]: Cum puteți susține dumneavoastră că îi permis să ridicați un zid la mai puțin de 2 metri jumate, de 10 metri înălțime, și după aia, să nu-mi afecteze condițiile de viață și de trai, la adresa respectivă?

D-na [redacted]: Am înțeles. Poate renunțați la streașina pe care o aveți exagerat de mare.

Dl. [redacted]: De la streașină până la limita proprietății eu am un metru. Dumneavoastră nu aveți la construcție.

D-na [redacted]: Dar despre ce construcție vorbim? Că nu există nici o construcție.

Dl. [redacted]: La construcția care o aveți în vedere acolo.

D-na [redacted]: Dumneavoastră dacă doriți puteți să vă micșorați streașina, dumneavoastră dacă doriți puteți să vă creșteți fereastra, dumneavoastră dacă doriți puteți să vă puneți un tunel de lumină.

Dl. Arhitect Șef: E limpede că fiecare parte și a exprimat punctul de vedere. Dacă mai dorește cineva să aducă elemente noi, noi o să facem un transcript a tot ce s-a vorbit aici care va fi pus la dispoziție tuturor părților, că asta e metodologia de lucru și atunci veți putea analiza ceea ce e și ceea ce s-a spus.

Mai doriți? Da, vă rog.

Dl. [redacted] Aș vrea să mai reiau o dată pe rând fiecare apartament în parte.

Apartamentul numărul 1-acoperişul de la apartamentul numărul 1 a fost renovat şi iese pe proprietate, la ora actuală. Acolo am vorbit chiar cu dumneavoastră. Am spus că atunci când voi construi voi avea grijă să îl retez şi să-l alipim frumos să facem închidere.

Dacă îmi daţi voie, vreau să vă răspund la o întrebare. Aţi spus că din punct de vedere omeneşte ar trebui făcute anumite lucruri. Dumneavoastră când mă prindeţi băut la volan, din punct de vedere omenesţe, mă veţi lăsa? Adică deocamdată, la ora actuală, trebuie să mergem în spiritul legii.

Dl. [redacted] Dacă îmi daţi voie. Deci deocamdată la ora actuală încercăm, nu că încercăm, am impus să se meargă în spiritul legii nu vreau nici mai sus nici mai jos.

Cultura ne-a cerut alipire stânga-dreapta.

De meserie sunt constructor, pot să vă spun că ştiu să realizez, să execut, lucrări în astfel de situaţii. Am executat în astfel de situaţii. Sper să nu se întâmple nimic, dar experţii o să dea toate soluţiile.

Deci nu vreau să vă fie teamă de lucrul acesta.

În privinţa la apartamentul 2. Da, să ştiţi că m-am gândit la toate variantele. De drept şi de fapt, geamul despre care face referire, e mult mai retras sub streaşină, cu încă vreun metru faţă de celelalte aliniamente care le are dânsul.

Asta determină, dacă vreţi să ştiţi, că nu are lumină, că dacă ar avea scos, poate că, geamul la aliniamentul cu celelalte, să ştiţi că aţi avea şi soare în 21 decembrie, la ora actuală. Da e mult mai retras.

Nu ştiu. Fiţi siguri că voi încerca prin soluţiile tehnice, dacă este o variantă cum spune dânsa, să vă creez orice posibilitate să, nu ştiu cum să vă zic, că într-adevăr, veţi vedea un zid în faţă. Veţi vedea un zid.

Dar, repet încă o dată, cultura, regulamentul .... asta spun. Eu nu pot. Fac altfel, nu trec... nici nu ajung cu voi la P.U.Z..

Şi mai este un aspect. Şi dacă aş fi făcut un etaj, cu acoperişul, ştiţi, fără să mai trec prin P.U.Z., mă iertaţi că spun, tot aşa era. Adică tot acelaşi zid îl vedeaţi în faţă.

Apartamentul numărul trei, o să mă duc să măsor exact să văd cât... nu cred că va afectează mai nimic.

Dl. [redacted]: Dumneavoastră trebuie să veniţi până acolo să...

Dl. [redacted]: Eu sunt în fiecare zi acolo. Şi ieri am fost, am curăţat.

Dl. [redacted]: Eu n-am avut de unde să ştiu care sunteţi vecini, că eu am fost. În afară de domnul cu care m-am întâlnit şi am discutat, n-am ştiut cine este cine. Dar vă asigur încă o dată că vom respecta condiţiile legale. Nu vreau nicio derogare în afară. Mulţumesc.

Dl. [redacted]: Vrem nu vrem, se va face.

Dl. [redacted]: Încă ceva mai completez, nu ştiu dacă este în sală de la numărul 9 . Are geamuri către proprietate, nu numai de aerisire. Are geamuri, are instalaţia de gaze, are hornuri, 30-40 de centimetri de la limita de proprietate. Cum să vă spun? Vom face intrândul acolo, vom face nişă să-i rămână conducta de gaze, o să încercăm să facem un luminator în dreptul hornului, sau nu ştiu exact unde.

D-na [redacted]: Eu la asta mă gândeam şi pentru apartamentul 2. În actuala streaşină, care nu e o streaşină normală, o streaşină bazică la o casă, astăzi are în jurul 60 de centimetri faţă de zidul casei. Deci faţă de zidul casei, streaşina este în jurul 60 de centimetri. Streaşina dumneavoastră este mult mai mare. Vorbesc despre apartamentul 2 în principal.

Apartamentul 1, nu aveţi treabă. Am înţeles, sunteţi suporting grup. E foarte frumos. Ok.

Apartamentul 2, de exemplu, dacă în dreptul ferestrei dumneavoastră se implantează în această streaşină un luminator, adică un Velux care nu trebuie să se deschidă, deci există astfel de luminatoare. Automat înspre fereastra dumneavoastră va intra mai multă lumină naturală. Din punct de vedere tehnic, astăzi există foarte multe soluţii care se pot implementa cu un cost rezonabil.

Partea de acoperiş care încalecă proprietatea de la numărul 7, ne-a zis domnul Paşca, o să mă ocup, o să fac aşa, mai o canalizare de o instalaţie.

Adică omul acesta nu s-a pus cu nimica împotrivă, să cheme experţii să demoleze acoperişul dumneavoastră. Deci s-a pus în nişte papuci de om normal, nu a cerut nimic agresiv.

Dl. [redacted]: Ca să stabilim dinainte, eu aşa am preluat proprietatea. Nu a fost.. Vă spun şi aspectul ăsta ca să ştiţi.

D-na [redacted]: Dar nu o spunem ca învinovăţire. Eu vă explic că am fost acolo în curte.

Deci eu vreau să spun că am fost şi faptul că ne-am întâlnit, vă confirmă că am fost. Am văzut. Cunosc proprietatea. Am fost în inspectoratul şcolar de m-am umplut de găinaţi, de sus până jos, de mai multe ori, nu doar o dată.

Nu am văzut la domnul Paşca nimica agresiv faţă de vecinii săi. Şi în răspunsul cu cei de la numărul 9, care dacă vă uitaţi, sunt cu chestii... o grămadă de şandramale la el în curte, nu le-a zis "daţi-vă hornul la o

parte, mutați-vă instalația de gaz prin casa voastră". Am răspuns că o să încercăm un proiect la fază DTAC care să conserve acele elemente, că ar fi foarte complicat pentru familia respectivă să și le mute, chit că omul s-a trezit cu ele în curte.

Nu l-am văzut nici în partea cu clădirea de la numărul 5 să zică "trebuie să își dea ăștia jos acoperișul, ce caută cu instalația de canalizare pe la mine prin curte"... este preocupat de faptul că acolo în teren încă există niște fundații care nu au fost dezafectate de la vechea clădire, care trebuie extrase pe bucăți, în locul extragerii să se pună subzidiri care după lege se pun la un metru, o să le pună mult mai dese. mult mai înguse.

Deci am văzut astfel de chestii și să vedem faptul că în relație cu vecinii de la numărul 5 avem o corespondență deja care se prelungește foarte mult, am rugat primăria să intervină și să mijlocească astfel de întâlnire. Eu nu v-am întâlnit decât o singură dată acolo. Am fost de mai multe ori, dânsul merge frecvent că își curăță și face acolo chestii. Nu v-am identificat. Puteam să comunicăm. Nu am știut cum să dăm de dumneavoastră.

În adresele pe care le trimiteți, primăria anonimizează numele, anonimizează C.F.-ul, anonimizează telefonul. Noi nu am avut cum să vă contactăm.

Repet, nu proiectul care îl gândim face ca la apartamentul 2 să nu fie lumina. Înțeleg că se va modifica, dar tehnic puteți să vă luați câteva măsuri de îmbunătățire la momentul ăsta. Luați în considerare un luminator. Nu ne implantăm până acolo, am micșorat zona de implantare, facem P+ 2, facem 3 apartamente, facem acoperiș cu țiglă cum arată zona. Noi am crezut permanent că facem o chestie bună.

Dl. [redacted] Dar dumneavoastră nu ați oferit o comparație la studiu de însorire, să înțeleg ce înseamnă și cu construcția și fără.

D-na [redacted]: Da, vă facem o comparație și comparația va livra aceeași soluție.

Dl. [redacted] În același timp consider că ar fi relevant să fie paralela făcută atât la solstițiu de iarnă, cât și la cel de vară. Dacă nu cer prea mult

D-na [redacted]: Nu știu, trebuia să mă gândesc poate la un exemplu...

Dl. [redacted] Pentru că atunci se vede pe intervalul orar, se vede cât de mult îmi luați dumneavoastră din lumină. Mă puneți în momentul de față la cheltuială adică să mă pun eu, să caut o soluție tehnică, să plătesc eu specialiști, ca să.. Să ce? Să modific acoperișul ca să ridicați dumneavoastră un zid la 10 metri în fața mea.

D-na [redacted]: Nu, ca să vă duceți locuința la un nivel mediu. Actuala dumneavoastră locuință nu este o locuință care asigură cerințele minime. Sunteți în această situație, astăzi.....

Dl. [redacted]: Da. V-am înțeles, dar să presupunem că aș avea o oră jumate.

D-na Daniela Ursachi: Nu aveți această...

Dl. [redacted]: Să presupunem. Vă rog doar atât. Se presupune că aș avea o oră jumate. După ce dumneavoastră construiți, mai am acea o oră jumate?

D [redacted]: Dacă ați avea... Pot să răspund? Dacă ați avea astăzi o oră și jumătate, proiectul nostru ar trebui să vă conserve acea o oră și jumătate. Dacă nu aveți acea o oră și jumătate, noi nu v-am luat nimic. Asta este condiția apartamentului dumneavoastră.

Dl. Arhitect Șef: Asta e o discuție care poate continua. Eu cred că toate datele care trebuiau să fie auzite de părți au fost prezentate. Recomand, așa cum v-am mai spus, s-a întâmplat de multe ori, să continuați dialogul și poate să găsiți formule care să fie de natură să oferă o bună vecinătate. Dar noi vom avea grijă ca să fie respectată legislația în vigoare și, evident, consilierii vor avea în mapa lor transcriptul acestei discuții. Deci să nu credeți cumva că după discuția asta lucrurile dispar. Ei vor vota în cunoștință de cauză.

Dacă vom ajunge la proiectul de hotărâre, vor ști ce s-a discutat aici, vor analiza și își vor asuma decizia.

În condițiile în care nu mai avem nicio intervenție, vă mulțumesc mult de tot pentru timp, pentru interes și așa cum am spus, am încredere că buna vecinătate este cea care va găsi soluția.

Nume și prenume	Funcția	Semnătura
Arh.Ciurariu Sorin	Arhitect Șef	Semnat digital de catre Emilian Sorin Ciurariu Data: 02.06.2026 12:24:23
Arh.Gligor Ioana	Director executiv-Direcția Construcții și Dezvoltare Urbană	**Semnat digital de catre Ioana Gligor Data: 02.06.2026 11:11:21**

Țica Daria	Consilier- Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente	Semnat digital de catre: Daria Tica Data: 02.06.2026 11:08:27
Giura Angelica	Consilier- Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente	Semnat digital de catre Angelica Giura Data: 02.06.2026 11:06:18

RAPORT

cu privire la propunerile/recomandările formulate asupra documentației de urbanism PUZ și RLU – Reglementare zona în scopul realizarii ansamblu de locuinte colective cu amenajarile aferente, amplasament: intravilanul municipiului Arad, B-dul Decebal 32 str.Kuncz Aladar nr.7, C.F. 317304, CF 361999, aflată în etapa a II-a de informare și consultare a populației, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010

Nr. crt.	Propuneri formulate de:	Text propus în documentația de urbanism	Propuneri/recomandări/ întrebări	Punct de vedere inițiator/elaborator
1.	Dl.	Vezi documentația de urbanism în dezbatere	1. ....Din punct de vedere al regulamentului, pe centrul istoric al unui oraș, nu poți să faci un etaj în plus pe o casă care a fost demolată din centru istoric, un etaj în plus 2. Dumneavoastră nu știu dacă ați fost la locul faptei, dar în momentul în care vă puneți acolo clădirea P+2, toate apartamentele din partea stângă, la numărul nu mai au lumină la nimic. Eu nu am nici un pic de lumină la soare. 3. Pe partea ar nr următoarea clădire, este o crăpătură pe partea mea de perete de toată frumusețea, de 8 metri. Puteți să veniți să o vedeți când doriți. În cazul în care se vor construi două etaje, se va face o adâncime mai mare, bănuim și noi, oare nu va afecta vibrații, probleme, să nu ne trezim că ne crapă și noua pereții? Între acoperișul nostru și noua clădire vor fi 90 centimetri. O înălțime care este la peste un nivel de încă un etaj, iar noi suntem undeva pe aici, eu o să am 80 centimetri culoar de lumină. Despre asta e vorba. Eu înțeleg că este o investiție. Înțeleg că terenul a fost poate la un preț ok și dorește omul să facă o afacere. N-am nimic împotrivă și chiar susțin să se facă acolo o casă. N-am nicio problemă. Dar dacă se fac doar trei apartamente, sunt sigur că se pot face altfel, încât să ne înțelegem. Pentru că aici e vorba de a ne înțelege și pe noi, că e vorba de lumina noastră. Nimeni n-a spus nu. Am venit, hai să ne înțelegem, să fie bine pentru toată lumea. Nu cerem nimic mai mult. .. Și revin totuși la acea lege care spune P+ 1, P+ 2. Adică dacă e casa veche de 150 de ani, a fost demolată, de acord, poți să faci un etaj, în plus în aceeași zonă sau nu? Ce spune	Din afirmatiile dlui rezulta ca proprietatea domniei sale este apartamentul Din studiul de insorire depus ca si completare rezulta ca proiectul propus nu impacteaza apartamentul in intervalul minim de insorire 1 ½ ora la data de 21 decembrie. In plus, s-a diminuat spre sud limita de implantare a viitoarei constructii. Proiectul propus nu are legatura cu imobilul de la adresa str. nr.. Proiectul propus are obtinut avizul Directiei Judetene pentru Cultura. Proiectul propus se invecineaza la est cu imobil cu regim de inalti [redacted]

PLAN SRL

			legea? Asta vă întreb. Exact aceeași l[redacted]u a încercat și n-a reușit. Asta este a doua încercare de a face P+ 2. 4. Putem să respectăm regula și să facem doar un singur etaj în loc de două, exact cum a fost înainte, alipit de casa noastră. Da? Pentru că nu cerem nimic mai mult... Are aceeași amprentă, are aceeași metrii pătrați și-a fost înainte. Este zona protejată din punct de vedere istoric. Și aici deja putem să facem orice fel de rapoarte de însorire și ce vreți dumneavoastră. 5. Vă spun o soluție. Un metru mai încoace ca să avem un metru 80, măcar, fâșie de lumină. Ar fi fost cea mai simplă soluție... Deci acest proiect este conform regulii și legii reconstruirii unei case care a fost dărâmată și acum vine reconstruită.	
2.		Vezi documentația de urbanism în dezbatere	1. .... La 21 decembrie, soarele este mai jos, e clar, de asta se și face atunci la solstițiu de iarnă. Dar, dacă, dintr-o oră jumate, eu în momentul de față am o oră, ce ar însemna cu clădiri acolo pentru mine? 2. Cum puteți susține dumneavoastră că îi permis să ridicați un zid la mai puțin de 2 metri jumate, de 10 metri înălțime, și după aia, să nu-mi afecteze condițiile de viață și de trai, la adresa respectivă? De la streașină până la limita proprietății eu am un metru. Dumneavoastră nu aveți la construcția pe care o aveti in vedere acolo.. 3. ..dumneavoastră nu ați oferit o comparație la studiu de însorire, să înțeleg ce înseamnă și cu construcția și fără.... consider că ar fi relevant să fie paralela făcută atât la solstițiu de iarnă, cât și la cel de vară. Pentru că atunci se vede pe intervalul orar, se vede cât de mult îmi luați dumneavoastră din lumină. Mă puneți în momentul de față la cheltuială adică să mă pun eu, să pun să caute o soluție tehnică, să plătesc eu specialiști, ca să.. Să ce? Să modific acoperișul ca să ridicați dumneavoastră un zid la 10 metri în fața mea.	S-a elaborat initial Studiu de Insorire fara cladire propusa pe amplasament, pentru a se studia actuala iluminare naturala de care beneficiaza apartamentul nr. Configuratia existenta a apartamentului nr. este atipica, probabil fiind rezultatul unor modificari pe durata de viata a cladirii, deoarece se observa ca fata de peretele estic al imobilului, care o streasina mare, de aproximativ 1 m latime, fereastra camerei in discutie, este ingropata cu inca minim 110 cm. Practic de la aceasta fereasta si pina la limita propriei streasini, exista o distanta de 210 cm . In plus,

[redacted]

		[redacted]	Să presupunem. Vă rog doar atât. Se [redacted] supune că aș avea o oră jumate. După ce dumneavoastră construiți, mai am acea o oră jumate?	tot din cauza propriei configuratii a acestei constructii, nu exista iluminare dinspre sud, deoarece la sud de aceasta fereastra, se afla apartamentul nr. in proprietatea d-lui I Nu este iluminat natural pentru 1 ½ ora la data de 21 decembrie. Mentionam ca pozele transmise de catre dl nu sint poze in data de 21 decembrie, nu se iau in considerare. S-a depus in completarea documentatiei Studiu de Insorire cu cladire propusa pe amplasament. Se pastreaza concluzia de la studiul de insorire fara cladire pe amplasament. S-a diminuat, prin retragere spre sud, limita de implantare cladire.
3.	-ii-	Vezi documentația de urbanism în dezbatere	1. .... Conform studiului dumneavoastră și cum i-ați explicat și vecinului meu, ați spus că nu îndeplinește condițiile de o oră jumate nici măcar în perioada respectivă. Prin construirea clădirii nu i se obturează și mai mult, sau dreptul lui la lumină care oricum nu îndeplinește condiția minimă, cum spuneți dumneavoastră, nu este obturat în plus sau se accentuează cu mult mai mult acest aspect?	S-a depus in completarea documentatie de urbanism, Studiu de Insorire cu cladire propusa pe amplasament. Concluzia in ce priveste proiectul propus, este ca acesta nu afecteaza iluminatul natural timp de 1 ½ ora la 21 decembrie pentru ferestre ale

[redacted]

				camerelor de locuit de la apartamentul nr... apartament detinut de dl . S-a diminuat, prin retragere spre sud, limita de implantare cladire. Streasina si instalatiile de la imobilul de la nr.. care sint realizate in interiorul proprietatii de la nr. ra drept legal, vor fi modificate si solutionate cu sustinerea initiatorului PUZ la etapa DTAC si executie.
4.	(- **(sesizarea 48687/26.05.2026)**	Vezi documentaţia de urbanism în dezbatere	1.Argumentarea conform căreia apartamentul nu ar beneficia în prezent de intervalul minim de însorire pentru data de 21 decembrie nu poate conduce automat la concluzia că orice reducere suplimentară a luminii naturale devine lipsită de relevanţă urbanistică sau juridică 2. Fotografiile anexate demonstrează existenţa în prezent a unui aport real de lumină naturală directă în camera de locuit, aspect care nu este reflectat corespunzător în studiul de însorire prezentat. În aceste condiţii, rezultă o neconcordanţă între simularea tehnică şi situaţia observabilă din teren. 3. Totodată, construcţia existentă anterior pe amplasament avea regim de înălţime parter şi nu genera efectul de obturare severă pe care îl va produce noul volum propus cu regim de înălţime P+2, amplasat la o distanţă redusă faţă de fereastra camerei de locuit. 4. Diferenţa semnificativă de volum şi înălţime dintre construcţia anterioară şi cea propusă conduce la crearea unui efect de tip „tunel" sau „canion urban", existând posibilitatea obturării aproape complete a luminii naturale şi a imposibilităţii pătrunderii razelor directe ale soarelui către fereastra locuinţei.	S-a depus in completarea documentatie de urbanism, Studiu de Insorire cu cladire propusa pe amplasament. S-a diminuat, prin retragere spre sud, limita de implantare cladire. Fotografiile transmise de catre n nu au fost facutae/datate la data de 21 decembrie, conform OMS ca si data de referinta. Ambele Studii de Insorire au fost elaborate conform prevederilor legale, pentru aceasta data. „Simularea tehnica" este conforma cu situatia din teren si elaborata prin mijloace tehnice care dovedesc aceasta conformare.

C TAR[redacted]AN SRL
[redacted] 15/A
[redacted] 2006
[redacted] RO 18832512

			5. Apreciez că analiza documentaţie[illegible]cbuie realizată nu exclusiv prin raportare formală la pragul minim de însorire pentru data de 21 decembrie, ci şi prin evaluarea efectului concret şi proporţional al construcţiei asupra vecinătăţilor, a calităţii locuirii şi a condiţiilor reale de iluminare naturală existente în prezent. 6. În acest sens, consider necesară realizarea unei analize comparative reale privind modul în care noua construcţie afectează iluminarea naturală a clădirii existente, atât la solstiţiul de iarnă, cât şi la solstiţiul de vară, pentru a putea fi evidenţiat impactul efectiv produs de noul volum construit asupra condiţiilor de locuire şi asupra pătrunderii luminii naturale în camera de locuit. Solicit: -reanalizarea studiului de însorire prin raportare la situaţia reală din teren şi la fotografiile anexate; • prezentarea unui studiu comparativ care să evidenţieze impactul construcţiei propuse asupra iluminării naturale atât la solstiţiul de iarnă, cât şi la solstiţiul de vară; • analizarea impactului suplimentar produs de noul regim de înălţime faţă de construcţia existentă anterior pe amplasament; • demonstrarea modului în care sunt protejate condiţiile minime de locuire şi aportul de lumină naturală pentru camera de locuit; • identificarea unor soluţii de reducere a impactului asupra luminii naturale, inclusiv prin diminuarea volumului construit, retrageri sau reconfigurarea ultimului nivel.	A se vedea tipologia cladirilor de la nr.[illegible]au nr. de exemplu. Fata de aceste cladiri, propunerea de la nr. prevede o implantare in adincimea proprietatii mult mai mica decit vechile constructii din zona. Proiectul propune alinierea la una din streasinile existente cu care se invecineaza. Se va prelua cota streasinii vecinului din dreapta. Se presupune ca dna este coproprietara apart nr.[illegible] Fata de toate celelelate apartamente de la nr.[illegible] nu se modifica situatia existenta, iar referitor la situatia apart.[illegible]cesta la acest moment nu are asigurate referintele din OMS nr.119/2014. Streasina si instalatiile de la imobilul de la nr. care sint realizate in interiorul proprietatii de la nr. fara drept legal, vor fi modificate si solutionate cu sustinerea initiatorului PUZ la etapa DTAC si executie

INITIATOR.

ELABORATOR

[illegible]TAR PLAN SRL
[illegible] 15/A
[illegible]

ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN ARAD
310003 - Arad, strada Corneliu Coposu, nr. 22
Tel. 0040-357-731100
http://www.cjarad.ro
ISO 9001
Fax. 0040-357-731280
consiliul@cjarad.ro

DIRECȚIA ARHITECT ȘEF
Nr. ad. 18019, 16249/19.08.2026

Către,
PAȘCA FLORIN-LUCIAN
[redacted]

Referitor la P.U.Z. şi R.L.U. aferent
„Reglementare zonă în scopul realizării
ansamblu de locuințe colective,
cu amenajările aferente”
B-dul Decebal nr. 32, str. Kuncz Aladar nr. 7, jud. Arad
C.F. nr. 317304-Arad şi C.F. nr. 361999-Arad

Beneficiar: PAȘCA FLORIN-LUCIAN
Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L.
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Andreea-Elena A. Tuțu
Proiect nr. 430/2025
Amplasare: B-dul Decebal nr. 32, str. Kuncz Aladar nr. 7, jud. Arad, identificat prin C.F. nr. 317304-Arad şi C.F. nr. 361999-Arad

Prin prezenta vă informăm că Arhitectul-şef al Județului Arad a emis **Avizul nr. 21 din 19.08.2026** pentru documentația P.U.Z. şi R.L.U. aferent – **„Reglementare zonă în scopul realizării ansamblu de locuințe colective, cu amenajările aferente”**, B-dul Decebal nr. 32, str. Kuncz Aladar nr. 7, jud. Arad, C.F. nr. 317304-Arad şi C.F. nr. 361999-Arad şi a vizat 3 exemplare de documentație (câte un exemplar pentru C.J. Arad, primărie şi beneficiar).

Anexat la prezenta vă transmitem:

- **1 exemplar din documentația P.U.Z. şi R.L.U. aferent avizată de Arhitectul-şef al Județului Arad;**
- **Avizul nr. 21 din 19.08.2026 emis de Arhitectul-şef al Județului Arad.**

Documentațiile de urbanism complete şi elaborate conform legislației în vigoare, însoțite de referatul de specialitate al arhitectului-şef (persoanei responsabile cu urbanismul din cadrul primăriei) şi raportul informării şi consultării publicului se promovează de către primar, în vederea aprobării prin

hotărâre a consiliului local în termen de maximum 30 de zile de la data înregistrării documentaţiei complete la registratura primăriei, respectiv maximum 45 de zile de la finalizarea dezbaterii publice.

Elaboratorul (proiectantul) şi beneficiarul documentaţiei P.U.Z. şi R.L.U. răspund:

- **pentru exactitatea datelor şi veridicitatea înscrisurilor;**
- **pentru respectarea în integralitate a legislaţiei în vigoare cu incidenţă asupra documentaţiei P.U.Z. şi R.L.U. prezentată spre avizare.**

Documentaţia P.U.Z. şi R.L.U.– forma avizată de Arhitectul-şef al Judeţului Arad se supune spre aprobare Consiliului Local al Municipiului Arad

Toate restricţiile impuse prin documentaţia P.U.Z. şi R.L.U. aferent aprobată, se fac publice de către Consiliul Local - autoritatea publică locală responsabilă cu aprobarea planului, inclusiv prin publicarea pe site-ul instituţiei (v. art. 48^1 alin. 5 din Legea nr. 350/2001) iar Primăria va trimite către M.D.L.P.A. (Observatorul Teritorial Naţional) arhiva necriptată (.zip) a documentaţiei P.U.Z. şi R.L.U. aferent în format GIS predată de proiectant.

De asemenea, în vederea actualizării bazei de date a C.J. Arad, H.C.L. de aprobare se va transmite la Direcţia Arhitect Şef - C.J. Arad.

PREŞEDINTE
Iu[redacted]

ARHITECT ŞEF
arh.[redacted]

Red/Dact. 2ex. / D / arh. Sandra Di
Vasile Horhog[redacted]

ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN ARAD
310003 - Arad, strada Corneliu Coposu, nr. 22
Tel. 0040-357-731100
http://www.cjarad.ro
ISO 9001
Fax. 0040-357-731280
consiliul@cjarad.ro

ROMÂNIA
Judeţul Arad
Arhitect-şef

Ca urmare a cererii adresate de către PAŞCA FLORIN-LUCIAN [redacted] prin proiectant S.C. Tara Plan S.R.L., înregistrată la Consiliul Judeţean Arad cu nr. 16249 din 20.07.2026, şi a completărilor solicitate, depuse, însoţite de adresa nr. 1850/07.08.2026, înregistrată la Consiliul Judeţean Arad cu nr. 18019 din 11.08.2026.

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, **se emite următorul:**

AVIZ
Nr. 21 din 19.08.2026

pentru Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism aferent: **„Reglementare zonă în scopul realizării ansamblu de locuințe colective, cu amenajările aferente”**, B-dul Decebal nr. 32, str. Kuncz Aladar nr. 7, jud. Arad, C.F. nr. 317304-Arad şi C.F. nr. 361999-Arad.

Inițiator: PAŞCA FLORIN-LUCIAN
Proiectant general: S.C. TARA PLAN S.R.L.
Specialist cu drept de semnătură R.U.R.: arh. Andreea-Elena A. Tuțu
Proiect nr. 430/2025
Amplasare: B-dul Decebal nr. 32, str. Kuncz Aladar nr. 7, jud. Arad, identificat prin C.F. nr. 317304-Arad şi C.F. nr. 361999-Arad

Delimitare:

- la nord:
  - alee rutieră de acces, respectiv;
  - teren proprietate privată, str. Gheorghe Lazăr nr. 16, identificat prin C.F. nr. 307713-Arad;
- la vest:
  - terenuri proprietate privată, str. Kuncz Aladar nr. 5, identificate prin C.F. nr. 302034-Arad, respectiv C.F. nr. 313519-Arad;
- la sud:
  - teren proprietate publică de interes local, drum – str. Kuncz Aladar, identificat prin C.F. nr. 356302-Arad, respectiv;
  - teren proprietate privată, str. Tribunul Dobra nr. 9, identificat prin C.F. nr. 301150-Arad;
  - teren proprietate privată, str. Kuncz Aladar nr. 6;
- la est:
  - teren proprietate privată, str. Kuncz Aladar nr. 9, identificat prin C.F. nr. 305399-Arad, respectiv;

- teren proprietate privată, bdul. Decebal nr. 34, identificat prin C.F. nr. 316924-Arad, respectiv C.F. nr. 352310-Arad;
- teren proprietate publică de interes local, drum – bdul. Decebal, identificat prin C.F. nr. 356212-Arad, respectiv;
- teren proprietate privată, bdul. Decebal nr. 31, identificat prin C.F. nr. 313076-Arad, respectiv;
- teren proprietate publică de interes local – Liceul Tehnologic „Aurel Vlaicu", bdul. Decebal nr. 31A, identificat prin C.F. nr. 307127-Arad;

- $S_{zona\ incintă}$ = 1.078,00 mp

Prevederi P.U.G. - R.L.U.:

- U.T.R. nr. 1,

L.M. – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2;

- Lmu 1a,b,c – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban

- regim de construire: P, P+1E, P+2E, P+2E+M;
- funcțiunea dominantă a zonei – funcțiunea de locuire – zonă rezidențială;
- funcțiunile complementare admise ale zonei – spații comerciale și servicii;
- H max = ;

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Diferența de înălțimesă nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

- P.O.T. max = 40% - zonă predominant rezidențială;
- C.U..T max = fără reglementări;
- retragerea minimă față de aliniament = *conform Cap. 3, Subcap. 3.1., Art. 14 – U.T.R. nr. 1 din Regulament P.U.G. Municipiul Arad;*
- retrageri minime față de limitele laterale = *conform Cap. 3, Subcap. 3.1., Art. 15 – U.T.R. nr. 1 din Regulament P.U.G. Municipiul Arad;*
- retrageri minime față de limitele posterioare = *conform Cap. 3, Subcap. 3.1., Art. 15 – U.T.R. nr. 1 din Regulament P.U.G. Municipiul Arad.*
- circulații și accese:

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

- echipare tehnico-edilitară:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalații de canalizare și energie electrică.

- spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Prevederi P.U.Z.C.P. – Zonă Monumente Protejate Arad - P.U.Z. - R.L.U.:

- Z.I.R. 2 (Zona Istorică de Referință 2);
- S.I.R. 24 (Subzona Istorică de Referință 24);

Destinația zonei este centrală cu următoarele unități și subunități funcționale:

a) Unități funcționale:
   - L - Locuire;
   - IS – instituții publice și servicii
   - SP - Spații verzi și plantate;
   - C - Căi de comunicație;

b) Subunități funcționale:
   - Lm III 29 - Locuințe individuale/condominii existente cu regim de înălțime: P+1, P+2, imobile construcții categoria III cu valoare ambientală ce pot fi modificate pentru ameliorare până la un regim maxim de înălțime P+1;
   - Lm III 27 - 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 maxim de înălțime P+2, prin alinierea construcțiilor noi la cornișa clădirilor alăturate;

- regim de construire: maxim P+2;
- P.O.T. max = 40%;
- C.U.T. max = 1,20 – pentru P+2;
- retragerea minimă față de aliniament = *conform Art. 43, Pct. (9) – din Regulament Local de Urbanism – P.U.Z.C.P. – Zonă Monumente Protejate Arad;*
- retrageri minime față de limitele laterale = *conform Art. 43, Pct. (9) – din Regulament Local de Urbanism – P.U.Z.C.P. – Zonă Monumente Protejate Arad;*
- retrageri minime față de limitele posterioare = *conform Art. 43, Pct. (9) – din Regulament Local de Urbanism – P.U.Z.C.P. – Zonă Monumente Protejate Arad;*
- circulații și accese:

Autorizarea executării construcțiilor noi (inclusiv reconversiile funcționale ale construcțiilor existente) din Subzona Istorică de Referință 24 este permisă numai dacă există posibilități de acces auto la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

- echipare tehnico-edilitară:

Conform Art. 10, Pct. (2) – din Regulament Local de Urbanism – P.U.Z.C.P. – Zonă Monumente Protejate Arad;

- spații verzi:

Autorizația de construire se va emite cu condiția realizării sau menținerii de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform detalierilor Art. 28 - din Regulament Local de Urbanism – P.U.Z.C.P. – Zonă Monumente Protejate Arad;

Conform prevederilor Art. 32 Alin. (7) din *Legea nr. 350 din 6 iunie 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*:

"Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată."

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

- U.T.R. - Lc – zonă rezidențială – locuințe colective - propus;

(U.T.R. nr. 1, L.M. – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2; Lmu 1a,b,c – subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban);

Z.I.R. 2 (Zona Istorică de Referință 2); S.I.R. 24 (Subzona Istorică de Referință 24); subunitate funcțională Lm III 29 - Locuințe individuale/condominii existente cu regim de înălțime: P+1, P+2, imobile construcții categoria III cu valoare ambientală ce pot fi modificate pentru ameliorare până la un regim maxim de înălțime P+1; subunitate funcțională Lm III 27 - 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 maxim de înălțime P+2, prin alinierea construcțiilor noi la cornișa clădirilor alăturate - conform P.U.Z. C.P. - Zonă Monumente Protejate Arad, aprobat prin H.C.L.M. Arad 201/17.07.2014);

- regim de construire: max S/D+P+3E;
- funcțiune predominantă: zonă rezidențială – locuințe colective;
- funcțiuni complementare: căi de comunicație (alei carosabile, pietonale, parcaje) în curte, amenajări tehnico-edilitare de incintă, zone verzi de incintă;
- H max = ;

S/D+P+3E	H max streașină = 17,00m	H max coamă = 19,00m	Subzona Lc1
S/D+P+2E	H max streașină = 9,00m	H max coamă = 12,00m	Subzona Lc2

- P.O.T. max = 46% Subzona Lc1; P.O.T. max = 48% Subzona Lc2;
- C.U.T. max = 2,25 Subzona Lc1; C.U.T. max = 1,45 Subzona Lc2;
- retragerea minimă față de aliniament = conform cap. 2., pct. 2.3, sbp.2.3.1, art. 23 din regulament;
- retragerea minimă față de limitele laterale = conform cap. 2., pct. 2.3, sbp.2.3.1, art. 24 din regulament;
- retrageri minime față de limita posterioară = conform cap. 2., pct. 2.3, sbp.2.3.1, art. 24 din regulament;

- circulaţii şi accese:

Accesul carosabil în zona propusă spre reglementare se va realiza pentru ambele subzone din str. Kuncz Aladar, printr-un racord la proprietate, cu o lăţime de 3,50 m. Pentru subzona Lc2 (aferentă viitoarei parcele P2) se va nota drept de servitute de trecere auto şi pietonal în favoarea subzonei Lc1 (aferentă viitoarei parcele P1) în scopul asigurării accesului la locurile de parcare ale imobilului din subzona Lc1 (viitoarea parcelă P1). Subzona Lc1 (viitoarea parcelă P1) nu poate fi accesată auto, clădirea existentă ocupând integral frontul stradal.

Accesul pietonal pe subzona Lc1 (viitoarea parcelă P1) se va realiza din trotuarul aferent Bdului Decebal, direct în clădirea existentă la frontul stradal, prin intermediul unei uşi pietonale. Accesul pietonal pe subzona Lc2 (viitoarea parcelă P2) se va realiza din trotuarul aferent str. Kuncz Aladar.

Lucrările rutiere propuse în incinta reglementată constau în principal în amenajarea parcajelor şi a aleilor pietonale.

Parcaje.

Pentru fiecare unitate individuală cu funcţiune rezidenţială aferente celor 2 (două) subzone se va asigura min. 1 loc de parcare pe fiecare parcelă, conform HG 525/1996, Anexa 5.

- echipare tehnico-edilitară:

*alimentarea cu apă potabilă:

Necesarul de apă potabilă şi cea pentru uz menajer va fi asigurat de la reţeaua publică, aflată pe Bdul Decebal, respectiv str. Kuncz Aladar, în faţa amplasamentului. Actualmente imobilul de pe Bdul Decebal este branşat la reţeaua de apă potabilă a oraşului. La faza D.T.A.C. se va evalua capacitatea existentă a branşamentului, funcţie de soluţia tehnică, se va păstra sau moderniza branşamentul existent. Pentru imobilul identificat prin C.F. nr. 361999-Arad (str. Kuncz Aladar) se va realiza un branşament separat, în conformitate cu soluţia emisă de către administratorul reţelei, soluţie stabilită la faza D.T.A.C.

*canalizarea menajeră:

Imobilul de pe Bdul Decebal este deja racordat la reţeaua stradală de canalizare menajeră. Pentru imobilul identificat prin C.F. nr. 361999-Arad (str. Kuncz Aladar) se va realiza un branşament separat, în conformitate cu soluţia emisă de către administratorul reţelei.

*alimentarea cu agent termic:

Energia termică necesară încălzirii spaţiilor propuse va proveni din adoptarea unor soluţii locale precum centrale pe gaz, pompe de căldură etc.

*alimentarea cu energie electrică:

Imobilul de pe Bdul Decebal este deja racordat la reţeaua de energie electrică aflată în faţa proprietăţii. Pentru imobilul identificat prin C.F. nr. 361999-Arad (str. Kuncz Aladar) se va realiza un branşament separat, în conformitate cu soluţia emisă de către administratorul reţelei.

*alimentarea cu gaze naturale:

Alimentarea cu gaz natural a celor 2 imobile nu este obligatorie.

*gospodărire comunală:

Pe fiecare subzonă se va prevedea o platformă gospodărească pentru depozitarea pubelelor în vederea colectării selective a gunoaielor de către serviciul de salubritate al oraşului, amplasată în conformitate cu normele de mediu şi de igienă şi sănătate ale populaţiei.

- spaţii verzi:

În conformitate cu H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, pentru construcţii de locuinţe vor fi prevăzute spaţii verzi şi plantate, în funcţie de categoria acestora, dar nu mai puţin de 2 mp/locuitori. Astfel, pe fiecare subzonă în parte, Lc1 şi Lc2, vor fi asigurate spaţii verzi amenajate în proporţie de minim 25% din suprafaţa acestora, cu respectarea prevederilor H.C.L.M. Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeţei minime de spaţii verzi pentru lucrările de construcţii şi amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

În urma şedinţei Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de 30.07.2026 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal şi Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planşa de reglementări urbanistice şi planul de acţiune pentru implementarea investiţiilor propuse vizate spre neschimbare, anexate.

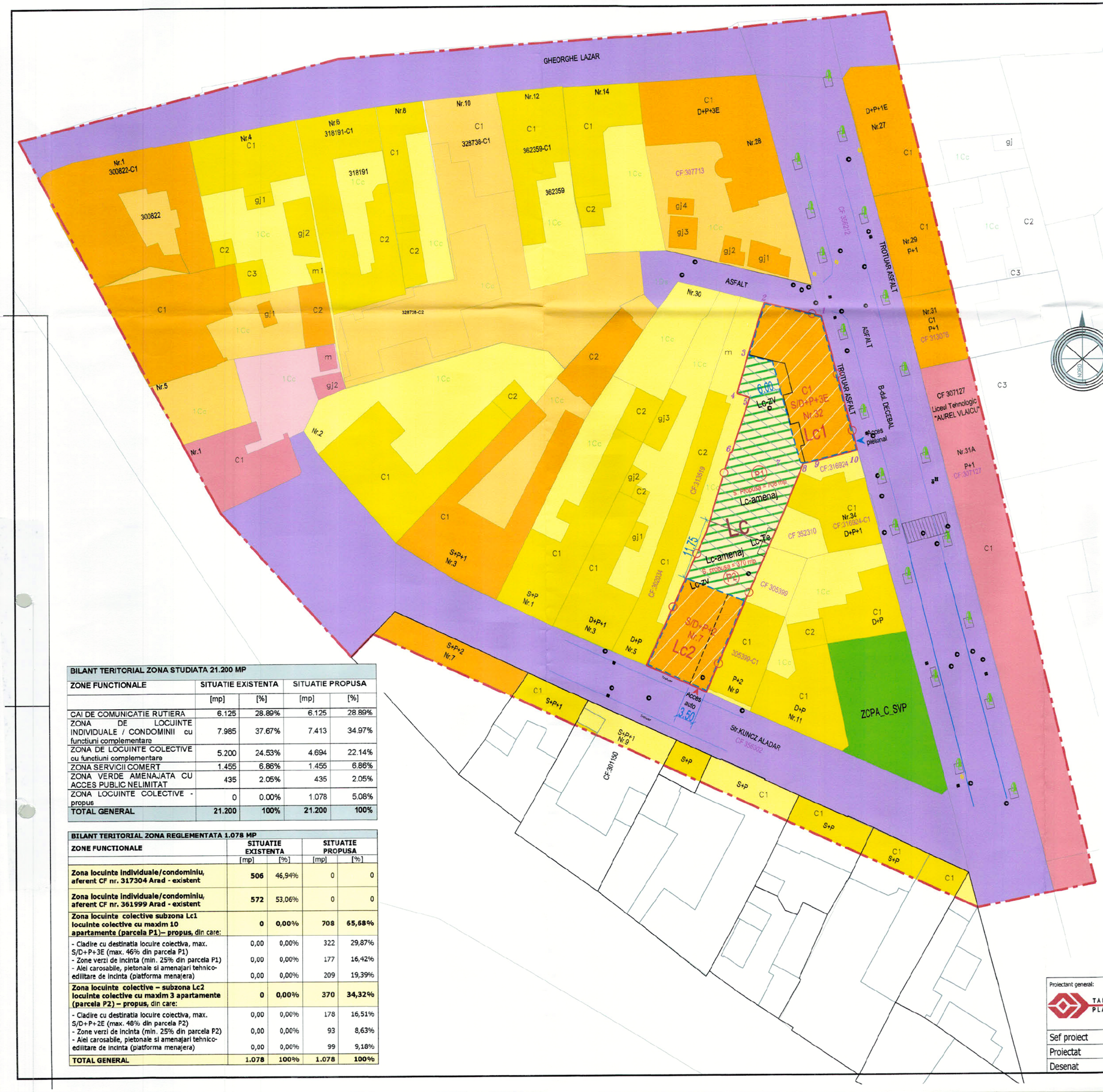
Elaboratorul şi beneficiarul P.U.Z. şi R.L.U. aferent răspund pentru exactitatea datelor şi veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. şi R.L.U. aferent care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic şi poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z. şi R.L.U. aferent.

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

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

arh. [redacted]



Principalele functiuni propuse ale zonei.
In cadrul incintei cu propuneri se identifica o zona functionala principala:

Lc - Zona locuinte colective cu urmatoarele subzone functionale:
Lc1 - Zona locuinte colective cu maxim 10 apartamente (parcela P1)
Lc2 - Zona locuinte colective cu maxim 3 apartamente (parcela P2)

Cu urmatoarele utilizari:
- Lc-c: Constructii pentru locuinte colective
- Lc amenaj: Platforme carosabile si pietonale, inclusiv locuri de parcare amenajate la sol;
- Lc-zv: Zone verzi amenajate;
- Lc-Te: Platforma menajera/edilitara.

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE

Bulevardul Decebal, nr. 32, CF nr. 317304 Arad si str. Kuncz Aladar, nr. 7, CF nr. 361999 Arad

2 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

Zona locuinte colective-Subzona Lc1-locuinte colective cu maxim 10 apartamente (parcela P1):

Suprafata propusa parcela P1: 708 mp
POT max. 46,00 % (S constr. 322 mp)
CUT max = 2,25 (S constr. desf. 1.593 mp)
Regim de inaltime: **S/D+P+3E**
Hmax streasina:17,0 m fata de CTS (propus); Hmax coama: 19,0 m fatada de CTS (propus);

Zona locuinte colective - Subzona Lc2-locuinte colective cu maxim 3 apartamente (parcela P2):

Suprafata propusa parcela P2 : 370 mp
POT max. 48,00% (S constr. 178 mp)
CUT max = 1,45 (S constr. desf. 536 mp)
Regim de inaltime: **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;

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 21.200 MP

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA	6.125	28.89%	6.125	28.89%
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE / CONDOMINII cu functiuni complementare	7.985	37.67%	7.413	34.97%
ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE cu functiuni complementare	5.200	24.53%	4.694	22.14%
ZONA SERVICII COMERT	1.455	6.86%	1.455	6.86%
ZONA VERDE AMENAJATA CU ACCES PUBLIC NELIMITAT	435	2.05%	435	2.05%
ZONA LOCUINTE COLECTIVE - propus	0	0.00%	1.078	5.08%
TOTAL GENERAL	**21.200**	**100%**	**21.200**	**100%**

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 1.078 MP

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	[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 subzona Lc1 locuinte colective cu maxim 10 apartamente (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%
Zona locuinte colective – subzona Lc2 locuinte colective cu maxim 3 apartamente (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%**

LEGENDA

LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
Suprafata teren = 506 mp, conform CF nr. 317304 Arad
Suprafata teren = 572 mp, conform CF nr. 361999 Arad
Total suprafata : 1.078 mp
Teren proprietate PASCA FLORIN - LUCIAN
LIMITA ZONA STUDIATA S = 21.200 mp
LIMITA PARCELE EXISTENTE
LIMITA PARCELE PROPUSE (P1) (P2)
LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
ACCES PIETONAL PROPUS DIN B-DUL. DECEBAL
ACCES AUTO SI PIETONAL PROPUS DIN STR. KUNCZ ALADAR

ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - CAROSABILE, inclusiv trotuare si spatii verzi de aliniament
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE - cu functiuni complementare
ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - cu functiuni complementare
ZONA DE SERVICII/COMERT
ZCPA_C_SVP - ZONA VERDE AMENAJATA CU ACCES PUBLIC NELIMITAT

ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA
ZONA LOCUINTE COLECTIVE (subzone Lc1 si Lc2)
PLATAFORME CAROSABILE, ALEI PIETONALE, ZONE VERZI AMENAJATE IN PROPORTIE DE MIN.25% DIN SUPRAFATA TERENULUI SI AMENAJARI TECHNICO-EDILITARE (Lc-zv, Lc-amenaj, lc-Te)

ANEXĂ la AVIZ C.J. Arad
Nr. 21 [redacted]

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Andreea-E[redacted]
TUȚ[redacted]
arhitect d[redacted]
D_[redacted]

Proiectant general: TARA PLAN s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, Nr. Reg. Com. J02/[redacted] tel. 074[redacted] e-ma[redacted]	BENEFICIAR: PAȘCA FLORIN LUCIAN DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. si R.L.U. „ REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE " ADRESA: Bulevardul Decebal, nr. 32, CF nr. 317304 Arad si str. Kuncz Aladar, nr. 7, CF nr. 361999 Arad.		Pr. nr.: 430/2025
Sef proiect	arh. Tuțu Andreea	[redacted]	
Proiectat	arh. Tuțu Andreea	[redacted] 500	OBIECT: P.U.Z
Desenat	arh. Tuțu Andreea	[redacted] 2026	DENUMIRE PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE — Nr.plansa 02A

A2 (594x420)

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

430/2025
P.U.Z. si R.L.U.
„REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE"
PAȘCA FLORIN LUCIAN

PLANUL DE ACȚIUNE

pentru implementarea investiţiilor propuse prin P.U.Z.
„REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE"
Mun. Arad, Bulevardul Decebal, nr. 32, CF nr. 317304 Arad
si str. Kuncz Aladar, nr. 7, CF nr. 361999 Arad.

ANEXĂ [illegible] C.J. Arad
Nr. 21 19.08.2026
Ar[redacted]

Interventiile in cadrul zonei studiate vor viza:

a) Asigurarea accesului carosabil in incinta, din str. Kuncz Aladar;
b) Racordarea imobilelor la utilitati.

Interventiile in cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

a) Operatiuni de parcelare;
b) Sistematizarea verticala a terenului – fara afectarea in vreo forma a amplasamentelor vecine;
c) Realizarea investitiei:
- Supraetajare si modificare cladire existenta C1 aferenta parcelei P1 – inclusiv dotarile tehnico-edilitare, circulatii auto si pietonale, platforma menajera, zone verzi de incinta;
- Realizare imobil la frontul stradal al str. Kuncz Aladar, aferent parcelei P2, inclusiv dotarile tehnico-edilitare, circulatii auto si pietonale, platforma menajera, zone verzi de incinta.

d) Amenajare zone verzi de incinta.

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

Etapa	Denumire lucrare	Perioada estimata executie	Investitor/Finantator
Etapa I	Aprobarea in Consiliul Local al Mun. Arad a prezentei documentatii PUZ si RLU " REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE"	-	-
Etapa II	Obtinere Certificate de Urbanism pentru autorizarea categoriilor de lucrari: " REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE"– accesuri, utilitati, platforme, parcaje, spatii verzi de incinta, conform prevederi PUZ	1 luna de la aprobarea HCL	PAȘCA FLORIN - LUCIAN sau proprietarul parcelei (dupa caz)
Etapa III	Obtinere Autorizatii de Construire pentru autorizarea categoriilor de lucrari: „REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE"– accesuri, utilitati, platforme, parcaje, spatii verzi de incinta, conform prevederi PUZ	3-12 luni de la obtinere Certificat de Urbanism	PAȘCA FLORIN - LUCIAN sau proprietarul parcelei (dupa caz)

Etapa IV	Incepere lucrari conform Autorizatiilor de Construire prevazute la etapa III.	1-6 luni de la obtinere Autorizatie de Construire	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	2 ani de la incepere lucrari	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.	2 ani de la incepere lucrari	PAȘCA FLORIN - LUCIAN sau proprietarul parcelei (dupa caz)

Beneficiar,

PAȘCA FLORIN - LUCIAN

[redacted]

Intocmit,

arh. Andreea TUȚU RUR Dz1,Dz2

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROM... RUR And... arhi... SPECIALIST CU...

[redacted]

[redacted]

MINISTERUL MEDIULUI, APELOR ȘI PĂDURILOR

ANMAP
Agenția Națională pentru Mediu și Arii Protejate

Direcția Județeană de Mediu Arad

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr. 6798 din 08.04.2026

Ca urmare a notificării adresată de **PAȘCA FLORIN LUCIAN**, [redacted] privind planul **"Elaborare PUZ și RLU pentru REGLEMENTARE ZONĂ ÎN SCOPUL REALIZĂRII ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE"**, propus a fi realizat în județul Arad, municipiul Arad, B-dul Decebal și str.Kuncz Aladar, nr.32 și 7, identificat prin CF nr. 317304 și 361999 Arad, înregistrată la ANMAP Arad cu nr. 665/R/4045/02.03.2026 și a completărilor ulterioare înregistrate cu nr. 5935/25.03.2026, **în baza:**

- **HG nr. 43/2020** privind organizarea și funcționarea Ministerului Mediului, Apelor și Pădurilor, modificată și completată prin și **HG nr. 332/2025;**
- **OUG nr. 103/2024** privind reorganizarea unor instituții publice din domeniul mediului, apelor și pădurilor, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative,
- **HG nr. 311/2025** privind organizarea și funcționarea Agenției Naționale pentru Mediu și Arii Protejate;
- **OUG nr. 195/2005** privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- **HG nr. 1076/2004** privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- **OUG nr. 57/2007** privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;

precum și a:

- **Deciziei 800/13.10.2025**, emisă de Președintele ANMAP;

Agenția Națională pentru Mediu și Arii Protejate DJM Arad

- ca urmare a consultării autorităților publice membre din cadrul Comitetului Special Constituit din data de 18.02.2026 și a completărilor ulterioare;
- în conformitate cu prevederile art. 11 alin. 1 pct. (3) și a anexei nr. 1 - Criterii pentru determinarea efectelor semnificative potențiale asupra mediului din HG 1076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- în lipsa comentariilor motivate din partea publicului interesat;

decide:

Planul "Elaborare PUZ și RLU pentru REGLEMENTARE ZONĂ ÎN SCOPUL REALIZĂRII ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE" propus a fi realizat în județul Arad, municipiul Arad, B-dul Decebal și str.Kuncz Aladar, nr.32 și 7, identificat prin CF nr. 317304 și 361999 - Arad, **titulari PAȘCA FLORIN LUCIAN, nu necesită evaluare de mediu și se va supune adoptării fără aviz de mediu.**

1. Caracteristicile planurilor și programelor cu privire, în special, la:

a) Gradul in care planul sau programul creeaza un cadru pentru proiecte si alte activitati viitoare fie in ceea ce priveste amplasamentul, natura, marimea si conditiile de functionare, fie în privinta alocarii resurselor

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 2006/05.12.2025 și Avizul de oportunitate nr.05/26.01.2026 emise de către Primaria Municipiului Arad, având ca beneficiar pe domnul PAȘCA FLORIN LUCIAN, vizează o suprafață totală de **1078 mp**, compusă din terenuri (CF nr. 317304 și 361999 Arad) aflate în proprietate privată.

Conform Certificatului de urbanism, imobilele au:

- *regimul juridic* - intravilan;
- *regimul economic* - curți construcții;

- *regimul tehnic* - conform Plan Urbanistic pentru zona construită protejată "Zonă Monumente Protejate Arad", aprobat prin HCLM Arad nr.201/2014, imobilul înscris în **CF nr.317304 Arad** este situat în Z.I.R. nr.2, S.I.R. nr.24, subunitate funcțională Lm III 29 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 maxim de înălțime maxim P+2, prin alinierea construcțiilor noi la cornișa clădirilor alaturate (B-dul Decebal nr.32), iar imobilul înscris în **CF nr.361999 Arad** este situat în Z.I.R. nr.2, S.I.R. nr.24, Lm III 27 locuințe individuale/condominii existente cu regim de înălțime P+1, P+2, imobile construcții categoria III cu valoare ambientală ce pot fi modificate pentru ameliorare până la un regim maxim de înălțime maxim P+1 (str. Kuncz Aladar nr.7).

Prin planul supus aprobării se dorește reconfigurarea formei și dimensiunilor parcelelor existente, stabilirea de noi indicatori urbanistici în incinta nou creată pentru cele 2 parcele propuse (P1 și P2), reglementarea regimului de înălțime maxim permis, posibilitățile de reconfigurare a clădirii C1 existentă pe parcela P1, condițiile de construibilitate pe parcela P2, stabilirea procentului de zonă verde amenajată, asigurarea locurilor de parcare necesare obiectivelor propuse.

Pașca Florin Lucian, în calitate de inițiator 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 suprafeței 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.

Bilanț teritorial incintă reglementată:

ZONĂ REGLEMENTATĂ 1078 MP				
ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIE EXISTENTĂ		SITUAȚIE PROPUSĂ	
	mp	%	mp	%
Zonă locuințe individuale/condominiu, aferent CF nr. 317304 Arad - existent	**506**	46,94%	0	0
Zonă locuințe individuale/condominiu, aferent CF nr. 361999 Arad - existent	**572**	53,06%	0	0
Zonă locuințe colective (parcela P1) - propus, din care:	**0**	**0,00%**	**531**	**49,26%**
- Clădire cu destinația locuire colectivă, max. S/D+P+3E (max. 46% din parcela P1)	0,00	0,00%	322	29,87%
- Alei carosabile, pietonale și amenajări tehnico-edilitare de incintă (platformă menajeră)	0,00	0,00%	209	19,39%
Zonă locuințe colective (parcela P2) - propus, din care:	**0**	**0,00%**	**277**	**25,69%**
- Clădire cu destinația locuire colectivă, max. S/D+P+2E (max. 48% din parcela P2)	0,00	0,00%	178	16,51%
- Alei carosabile, pietonale și amenajări tehnico-edilitare de incintă (platformă menajeră)	0,00	0,00%	99	9,18%
Zone verzi aferente incintei reglementată (P1-P2) - propus	**0,00**	**0,00%**	**270 P1-177 mp P2-93 mp**	**25,05%**
TOTAL GENERAL	1.078	100%	1.078	100%

Indicatori urbanistici propuși:

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

POT max. 46,00 % (S constr. 322 mp)
CUT max = 2,25 (S constr. desf. 1.593 mp)
Regim de înălțime: **S/D+P+3E**
Hmax streașina:17,0 m față de CTS (propus); Hmax coama: 19,0 m fațada de CTS (propus);

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

POT max. 48,00% (S constr. 178 mp)
CUT max = 1,45 (S constr. desf. 536 mp)
Regim de înălțime: **S/D+P+2E**
Hmax streașina la fațada principală: **alinierea streașinei fațadei principale** propuse la streașina uneia din clădirile direct învecinate la limita vestică sau estică a amplasamentului. Hmax streașina la fațada posterioară: 9,0 m fata de CTS; Hmax coama: 12,0 m față de CTS;

Asigurare utilități:

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.

Alimentarea cu apă: 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 branșat la rețeaua de apă potabilă a orașului. La faza DTAC se va evalua capacitatea existentă a branșamentului, funcție de soluția tehnică, se va păstra sau moderniza branșamentul existent. Pentru imobilul cu CF nr.361999 Arad (str. Kuncz Aladar) se va realiza un branșament separat, în conformitate cu soluția emisă de către administratorul rețelei, soluție stabilită la faza DTAC.

Canalizare menajeră si pluvială: imobilul aferent parcelei P1 (B-Dul Decebal) este deja racordat la rețeaua stradală de canalizare menajeră. Pentru imobilul propus pe parcela P2 (str. Kuncz Aladar) se va realiza un branșament separat, în conformitate cu soluția emisă de către administratorul rețelei.

- apele pluviale de pe clădirile din incinte vor fi deversate la nivelul solului și vor fi conform NTPA 001 din HG nr. 188/2002, cu modificările si completarile ulterioare

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 branșament separat, în conformitate cu soluția emisă de către administratorul rețelei.

Alimentarea cu energie termică: energia termică necesară încălzirii spațiilor propuse va proveni din adoptarea unor soluții proprii precum centrale pe gaz, pompe de căldură etc.

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

Gestiunea deșeurilor: pe fiecare parcelă se va prevedea platformă gospodărească pentru colectarea în pubele, în vederea colectării separate a deșeurilor de către serviciul de salubritate al orașului, amplasată în conformitate cu normele de mediu, de igiena și sănătate ale populației.

Spații verzi:

Pe parcela P1 se vor amenaja spații verzi în suprafață 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. zonă 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 suprafață 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 spatiu verde, ca și măsura compensatorie. Se vor asigura plantarea a minim 3 arbori (2 buc pt. zona verde + 1 buc pt.parcaje auto), conf. Art. 20 din HCLM Arad nr. 572/26.10.2022.

Parcaje: pentru fiecare unitate individuală cu funcțiune rezidențială se va asigura min. 1 loc de parcare pe fiecare parcelă.

Asigurarea parcărilor necesare funcțiunii propuse pe amplasament se va face în incinta propusă spre reglementare, pe fiecare parcelă în parte, cu acces carosabil din str. Kuncz Aladar, prin intermediul parcelei P2. Pe parcela P1, pentru numărul maxim de 10 unități locative, se vor

amenaja 10 locuri de parcare. Pe parcela P2, pentru numarul maxim de 3 unități locative, se vor amenaja 3 locuri de parcare. Parcela P1 va primi drept de servitute de trecere auto și cu pasul pe parcela P2, în scopul asigurării accesului la parcajele P1.
Dacă la autorizare se vor propune mai puține unități locative față de maximul admis pe fiecare parcelă în parte, atunci numărul de locuri de parcare se va redimensiona, după regula: se asigură 1 loc parcare/apartament locuință.
Pe parcela P2 se va nota drept de servitute de trecere auto și pietonal ăn favoarea parcelei P1.

b) Gradul în care planul sau programul influenţează alte planuri şi programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele:

Amplasamentul este situat în zona centrală a municipiului Arad, în ansamblul urban al municipiului, într-o subzonă predominant rezidențială conform PUZ Monumente Protejate Arad, pe Bulevardul Decebal nr. 32 și str. Kuncz Aladar nr.7.
Vecinătățile incintei sunt:
Nord: teren proprietate privată - CF nr.307713 Arad (str. Gh. Lazăr nr. 16), acces;
Vest: teren proprietate privată - CF nr.313519 Arad și CF nr.302034 Arad;
Sud: str. Kuncz Aladar (CF nr.356302 Arad);
Est: terenuri proprietate privată - CF nr.305399 Arad, CF nr.352310 Arad, CF nr.316924 Arad și B-dul Decebal (CF nr.356212 Arad).
PUZ-ul este elaborat în concordanță cu prevederile PUZ Monumente Protejate Arad și cu documentațiile de urbanism aprobate pentru zona centrală a municipiului. Implementarea acestuia nu afectează negativ alte planuri sau programe și nu generează incompatibilități funcționale sau de mediu.

c) Relevanţa planului sau programului în/pentru integrarea consideraţiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile

Planul integrează considerentele de mediu prin:
- menținerea funcțiunii rezidențiale compatibile cu zona;
- limitarea densității construite prin indicatori urbanistici controlați;
- asigurarea unui procent minim de 25% spații verzi;
- gestionarea corespunzătoare a deșeurilor menajere;
- racordarea la rețelele edilitare existente, evitând soluții individuale poluante.

Planul propus va ține cont de dezvoltarea durabilă a zonei în perspectivă, respectiv zonă destinată construcțiilor de locuit și funcțiuni complementare, spații verzi, dotări tehnico-edilitare, scopul dezvoltării durabile fiind instituit prin prevederile HG nr. 1076/2004.

d) Problemele de mediu relevante pentru plan sau program

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 potential balnear sau turistic.
Terenurile dispun de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică, gaze naturale prin bransare si extindere conform avizelor și normelor tehnice ale gestionărilor acestora.

e) Relevanţa planului sau programului pentru implementarea legislaţiei naţionale şi comunitare de mediu:

PUZ-ul respectă legislația națională și europeană de mediu privind protecția aerului, apei, solului, gestionarea deșeurilor și sănătatea populației. Planul nu contravine obiectivelor de mediu stabilite prin documentele strategice în vigoare.
Deșeurile generate vor fi gestionate în conformitate cu legislația în vigoare: deșeurile reciclabile (hârtie, plastic, metal, sticlă) vor fi colectate și transportate la stația de sortare, deșeurile vegetale vor fi transportate la depozitul de deșeuri nepericuloase al municipiului Arad.
Deșeurile inerte rezultate din lucrările de construcție se vor colecta pe tipuri, se vor depozita în spații special amenajate, urmând sa fie transportate de un operator autorizat din punct de vedere al protecției mediului, in conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin Legea nr. 17/2023, cu modificările și completările ulterioare.
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 in NTPA-002 aprobat prin H.G. nr. 188/2002, cu modificările și completările ulterioare

Apele pluviale deversate la nivelul solului vor fi conform NTPA 001 din HG nr. 188/2002, cu modificările și completările ulterioare.
Se va asigura încadrarea indicatorilor de calitate ai aerului la limita incintei în prevederile STAS 12574/1987 „ Aer din zonele protejate".

2. Caracteristicile efectelor şi ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:
a) Probabilitatea, durata, frecvenţa şi reversibilitatea efectelor
Probabilitatea ca planul să genereze efecte negative asupra mediului după implementarea acestuia este redusă, cu condiția respectării legislației în vigoare.
Efectele asupra mediului sunt:
- reduse, locale și controlabile;
- de scurtă durată în faza de execuție;
- reversibile, prin refacerea suprafețelor și amenajarea spațiilor verzi.

b) Natura cumulativă a efectelor:
Nu se anticipează efecte cumulative semnificative, întrucât funcțiunea propusă este similară cu cea existentă în zonă, iar capacitatea infrastructurii urbane este adecvată.
c) Natura transfrontieră a efectelor
Planul propus nu se regăsește în Anexa 1 din Legea 22/2001 (*actualizată*) pentru ratificarea Convenției privind evaluarea impactului asupra mediului în context transfrontieră, adoptată la Espoo la 25 februarie 1991.
d) Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor):
Riscurile pentru sănătatea populației sunt minime și se limitează la cele specifice mediului urban. Nu sunt prevăzute activități periculoase sau surse de poluare semnificative.
Vor fi respectate condițiile/măsurile impuse în avizele de specialitate emise: - Notificarea de asistență de specialitate de sănătate publică nr.126/16.03.2026 emisă de Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad.
e) Mărimea şi spaţialitatea efectelor (zona geografică şi mărimea populaţiei potenţial afectate):
Planul propus se va implementa în intravilanul municipiului Arad, în zona centrală a municipiului Arad, în ansamblul urban al municipiului, într-o subzonă predominant rezidențială conform PUZ Monumente Protejate Arad, pe Bulevardul Decebal nr.32 si str. Kuncz Aladar nr.7.
Efectele sunt strict locale, limitate la amplasamentul studiat și vecinătățile imediate, fără a afecta suprafețe extinse sau un număr mare de persoane.
f) Valoarea şi vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:
(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural: arealul este situat într-o zonă urbană construită, fără elemente naturale speciale. Imobilul existent face parte din categoria construcțiilor cu valoare ambientală, iar intervențiile propuse respectă reglementările PUZ Monumente Protejate Arad, fără afectarea patrimoniului construit;
(ii) depasirea standardelor sau a valorilor limita de calitate a mediului: nu se estimează depășiri ale valorilor-limită pentru aer, apă, sol sau zgomot. Activitatea rezidențială propusă se încadrează în standardele legale de calitate a mediului;
(iii) folosirea terenului in mod intensiv: utilizarea terenului este controlată prin indicatori urbanistici reglementați și este specifică unei zone centrale urbane. Asigurarea spațiilor verzi și limitarea densității construite previn suprasolicitarea arealului.
g) Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan naţional, comunitar sau internaţional:
Planul propus nu intră sub incidența art. 28 din O.U.G. nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare.

Condițiile de realizare a planului:
Condiții generale
- respectarea documentației înregistrată la autoritatea competentă pentru protecția mediului Arad în vederea emiterii prezentului document;
- titularul planului va implementa/realiza acest plan doar pe amplasamente pentru care deține dovada utilizării legale a spațiului/terenului/dreptului de proprietate, a dezmembrămintelor acestui drept de proprietate, astfel cum sunt ele reglementate prin dispozițiile legale în vigoare;

- solicitarea și obținerea actelor administrative/actelor de reglementare emise de următoarele autorități: DSP Arad, precum și respectarea tuturor condițiilor/măsurilor impuse prin aceste documente;
- titularul planului are obligația de a notifica autoritatea competentă pentru protecția mediului Arad dacă intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii prezentului act de reglementare, sau în cazul în care prevederile actelor administrative/actelor de reglementare emise de alte autorități contravin prevederilor prezentului act de reglementare emis de autoritatea competentă de mediu;

Condițiile specifice:

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 calității apelor

- este interzisă orice deversare de ape uzate, efluenți lichizi, reziduuri sau deșeuri de orice fel în ape de suprafață, subterane, pe sol sau în subsol;
- apele uzate menajere și igienico-sanitare evacuate în rețeaua de canalizare menajeră a municipiului, se vor încadra în valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinși în NTPA 002 din H.G. nr.188/2002, cu modificările și completările ulterioare;

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;
- se vor lua măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și apelor cu produse poluante existente pe șantier (carburanți, lubrifianți etc.).

Gestionarea deșeurilor

- toate categoriile de deșeuri generate pe amplasament vor fi colectate, stocate și gestionate conform prevederilor legale în vigoare, prin predarea lor către operatori economici autorizați pentru fiecare tip de deșeu în parte;
- vor fi proiectate spații de stocare pe categorii a deșeurior menajere, precum și a deșeurilor reciclabile în interiorul parcelei, pe platforme betonate cu acces facil către drumul de acces;
- deșeurile menajere vor fi colectate în recipiente corespunzătoare, urmând a fi preluate de societăți autorizate în transportul deșeurilor menajere;
- deșeurile reciclabile vor fi colectate pe categorii (hârtie-carton, plastic, metal, sticlă) și se vor valorifica prin operatori economici autorizați din punct de vedere al protecției mediului;
- se va evita depozitarea necontrolată a deșeurilor de orice natură ce vor rezulta pe perioada derulării lucrărilor și după realizarea investițiilor;
- deșeurile rezultate din lucrările de construcție se vor colecta pe tipuri, se vor depozita în spații special amenajate, urmând să fie transportate de un operator autorizat din punct de vedere al protecției mediului, în conformitate cu prevederile OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor aprobată prin Legea nr. 17/2023, cu modificări și completări ulterioare, nefiind scutit de responsabilitatea pentru realizarea operațiilor de valorificare ori de eliminare completă;
- pentru deșeurile din activități de construire și/sau desființare, după caz, se vor institui sisteme de sortare pentru deșeurile provenite din activități de construcție și desființare, cel puțin pentru lemn, materiale minerale - beton, cărămidă, gresie și ceramică, piatră, metal, sticlă, plastic și ghips pentru reciclarea/reutilizarea lor pe amplasament, în măsura în care este fezabil din punct de vedere economic, nu afectează mediul înconjurător și siguranța în construcții, precum și de a lua măsuri de promovare a demolărilor selective pentru a permite eliminarea și manipularea în condiții de siguranță a substanțelor periculoase pentru a facilita reutilizarea și reciclarea de înaltă calitate prin eliminarea materialelor nevalorificabile.

Protecția biodiversității

- respectarea procentului de zone verzi propus prin documentație, iar spațiile verzi plantate se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind protecția mediului, HG nr. 525/1996, anexa 6 și Legea nr. 24/2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților;

- se va realiza refacerea ecologică a zonelor afectate de execuția lucrărilor;
- la curățarea amplasamentului nu se vor arde mirиștile, tufărișurile sau vegetația ierboasă;

Titularul planului/proiectului este obligat să respecte prevederile:
- OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată prin Legea 256/2006 cu modificările și completările ulteroare;
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător;
- HG nr. 188/2002 privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare;
- HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism cu modificările ulterioare;
- OUG nr. 92/2021 privind regimul deseurilor, aprobată prin Legea nr.17/2023 cu modificările și completările ulterioare;
- Decizia Comisiei 2000/532/CE din 3 mai 2000 de înlocuire a Deciziei 94/3/CE de stabilire a unei liste de deșeuri în temeiul art. 1 lit. (a) din Directiva 75/442/CEE a Consiliului privind deșeurile și a Directivei 94/904/CE a Consiliului de stabilire a unei liste de deșeuri periculoase în temeiul art. 1 alin. (4) din Directiva 91/689/CEE privind deșeurile periculoase, cu modificările ulterioare;
- HG nr. 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase, cu modificările și completările ulterioare

precum și ale altor acte normative care reglementează această categorie de proiecte/activități.
În cazul în care actele normative vor suferi modificări sau vor intra în vigoare alte acte normative care reglementează această categorie de proiecte/activități, titularul proiectului/activității va respecta condițiile impuse de legislația în vigoare.

Documentația cuprinde:
- Notificare privind elaborarea primei versiuni a planului;
- Certificat de urbanism nr. 2006/05.12.2025, emis de Primăria Municipiului Arad;
- Ordin de plată nr.1/02.03.2026 privind achitarea tarifului corespunzător procedurii;
- Memoriu de prezentare, întocmit de TARA PLAN SRL (proiectant);
- Extrase CF nr.317304 Arad și CF nr.361999 Arad, eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad;
- Aviz de oportunitate nr. 05/26.01.2026 emis de Primăria Municipiului Arad;
- Planșe anexă la documentație privind încadrarea în zonă a amplasamentului;
- Declarație de luare la cunoștință de prevederile Regulamentului 2016/679/UE privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date ("GDPR"), dată de reprezentantul titularului;
- Consimțământ expres, conform Legii nr. 9/2023 pentru modificarea și completarea OUG nr. 41/2016 privind stabilirea unor măsuri de simplificare la nivelul administrației publice centrale și pentru modificarea și completarea unor acte normative, al beneficiarului serviciului public, dat de reprezentantul societății;
- Lista întocmită conform prevederilor Ord. nr. 1682/2023, pentru identificarea ANPIC potențial afectate de plan;
- Punct de vedere nr. Ad 21646/A5/17.03.2026 emis de Municipiul Arad, Direcția Generală Arhitect Șef, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente;
- Proces verbal nr. 5358/18.03.2026, întocmit în baza ședinței Comitetului Special Constituit.
- Notificare de asistență de specialitate de sănătate publică nr.126/16.03.2026 emisă de Direcția de Sănătate Publică a Județului Arad;

Informarea și participarea publicului la procedura de evaluare de mediu s-a realizat astfel:
- Anunțuri privind depunerea solicitării de obținere a avizului de mediu și de declanșare a etapei de încadrare a planului, publicate în ziarul Jurnal Arădean, din 27.02.2026 și 02.03.2026;
- Anunț privind decizia etapei de încadrare publicat în ziarul Jurnal Arădean din 24.03.2026;
- Anunț privind decizia etapei de încadrare postat pe site-ul autorității competente pentru protecția mediului Arad în data de 26.03.2026.

Notă: *pe toată perioada de derulare a procedurii de reglementare nu au fost înregistrate observații din partea publicului/publicului interesat referitoare la plan.*

Răspunderea pentru corectitudinea informațiilor puse la dispoziția autorității competente

pentru protecţia mediului şi a publicului revine în întregime titularului proiectului.
Titularul planului are obligaţia de a notifica autoritatea competentă pentru protecţia mediului dacă intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii actelor de reglementare, precum şi asupra oricăror modificări ale condiţiilor care au stat la baza emiterii actelor de reglementare, înainte de realizarea modificării iar autoritatea competentă decide, după caz, pe baza notificării titularului, menţinerea actelor de reglementare sau necesitatea revizuirii acestora, informând titularul cu privire la această decizie. Până la adoptarea unei decizii de către autoritatea competentă, în sensul prevăzut mai sus, este interzisă desfăşurarea oricărei activităţi sau realizarea proiectului, planului ori programului care ar rezulta în urma modificărilor care fac obiectul notificării.
Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările şi completările ulterioare.

Prezenta decizie îşi păstrează valabilitatea pe toată perioada punerii în aplicare a planului, conform art. 16, alin. (1) din OUG nr. 195/2005 aprobată prin Legea nr. 265/2006 privind protecţia mediului cu modificările şi completările ulterioare.

Prezenta decizie cuprinde 8 pagini şi a fost emisă în 2 exemplare originale.

DIRECTOR
Dana Monica DĂNOIU

[redacted]

Serviciul Reglementări
Nicoleta Daniela POTREA, şef serviciu

[redacted]

Întocmit,
Anita KOVACS, consilier principal

[redacted]

COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.
Strada Sabin Drăgoi 2-4 Arad, județul Arad România, cod poștal 310178
CIF/CUI: RO 1683483, ORC: J1991000110028
Capital vărsat și subscris: 9.659.000 Lei
IBAN: RO72 RNCB 0015 0061 5684 0001 - BCR
tel: +40 257 270 849
+40 257 270 843
fax: +40 257 270 981
apacanal@caarad.ro
www.caarad.ro
program între 8:00 - 16:00

Nr. 4617 din 17.03.2026

Către,

Pasca Florin-Lucian
[redacted]

spre știință:
❍ S.C. Tara Plan S.R.L.

La dosarul de urbanism înreg. la COMPANIA DE APĂ ARAD sub nr. 4617 din 03.03.2026, prin care se solicită aviz de:
amplasament [●] / ***soluție tehnică*** de principiu [○] la fază PUD [○] / PUZ [●] pentru obiectivul

Elaborare PUZ și RLU: pentru reglementare zonă în scopul realizării ansamblu de locuințe colective cu amenajările aferente confom Avizului de opotunitate.

Adresa obiectivului: loc. Arad, B-dul Decebal și str. Kuncz Aladar, nr. 32 și 7, C.F. 317304, 361999
Beneficiar: **Pașca Florin-Lucian**
Adresa beneficiarului: [redacted]
Certificat de Urbanism nr. 2006 din 05.12.2025, în vederea întocmirii ~~PUD~~/PUZ,
vă comunicăm următorul

a c o r d

- cu menţiuni şi condiţii precizate prezentului Aviz privind propunerea
❍ Proiectant: S.C. Tara Plan S.R.L.

Rămâne în sarcina titularului de aviz/acord de a transmite tuturor celor interesaţi, spre ştiinţă, prezentul document.

Notă:
Acordul **nu este** însoţit de Aviz de furnizare a serviciilor publice de apă - canal.
Avizarea amplasamentului la fază PUD/PUZ nu înlocuieşte procedura DTAC de avizare [*avizare Fişă tehnică în baza CU eliberat pentru întocmirea PT/DTAC/DTAD/DTOE*] în vederea emiterii AC.
Avizul de amplasament nu ţine loc de Aviz de soluţie tehnică/tehnico-economică pentru utilităţile publice de apă-canal, sau de Avize de asigurare a serviciilor publice de alimentare cu apă şi/sau de canalizare.
În vecinătatea acestui obiectiv, Compania de Apă Arad:
Are în exploatare reţele publice de apă potabilă.
Are în exploatare reţele publice de canalizare menajeră.
După caz, traseele reţelelor de apă-canal existente în zonă sunt figurate informativ pe planşa(ele) Dvs. restituită(e) alăturat. Poziţiile exacte ale acestora în teren vor fi materializate de delegaţii operatorului, care vor fi convocaţi pe şantier, în scris, prin grija beneficiarului/investitorului.

a c o r d (*condiţii, menţiuni, observaţii*)

CONDIŢII:

1. Branşarea şi racordarea obiectivului/obiectivelor la sistemul (sistemele) public(e) de alimentare cu apă şi/sau de canalizare se va face de agenţi economici agrementaţi de Compania de Apă Arad SA, cu respectarea procedurilor specific de proiectare – avizare – autorizare – execuţie – recepţie – contractare – furnizare, în baza unei(unor) *Cereri de branşare/racordare* înaintată(e) de proprietar(i) ori împuternicitul(imputerniciţii) legal(i) şi pe cheltuiala acestuia(acestora) şi în baza unui Aviz de Soluţie Tehnică.
2. Condiţiile generale privind asigurarea utilităţilor publice de apă şi canalizare la obiective se precizează de operator în avizul de Soluţie Tehnică.
3. Prezentul aviz nu ţine loc de Aviz de Soluţie Tehnică de alimentare cu apă şi canalizare.

COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.

Președinte CAD,
Director General,
ing. Borha Gheorghe Vasile,
[redacted]

COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.
Strada Sabin Drăgoi 2-4 Arad, Județul Arad România, cod poștal 310178
CIF/CUI: RO 1683483, ORC: J02/110/21.02.1991
Capital vărsat și subscris: 9.659.000 Lei
IBAN: RO72 RNCB 0015 0061 5684 0001 - BCR
ISO 9001 ISO 14001 ISO 45001
tel: +40 257 270 849
+40 257 270 843
fax: +40 257 270 981
apacanal@caarad.ro
www.caarad.ro
program: între 8:00 - 16:00

1022624/02.03.2026

970858

COMPANIA DE APĂ ARAD S.A.
INTRARE 4617
DATA 03 MAR 2026

CERERE
în vederea emiterii
AVIZULUI PENTRU AMPLASAMENT
faza **P.U.Z.**

1. DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTIŢII (Obiectiv, Beneficiar, Proiect şi Proiectant):
1.1. Denumire obiectiv(*1) P.U.Z. si R.L.U. "REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE"
1.2. Amplasament obiectiv(*1) B-DUL DECEBAL + STR KUNCZ ALADAR, NR. 32; 7
1.3. Beneficiar(*1) PASCA FLORIN LUCIAN
*Adresa(*4)*: [redacted] *Tel.* [redacted]
*Identitate pers. fizică(*4): B.I./C.I. seria* [redacted] *NP* [redacted]
*Identitate agent ec (*4): C.F./C.U.I.* ..... *cont* ..... *banca* .....
1.4. Proiect nr.(*1) 430/2025 Elaborator(*1) S.C. TARA PLAN S.R.L.
1.5. Certificat de Urbanism nr. (*1) 2006/05.12.2025 Emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD

2. CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTITIEI(*1)
2.1. AMPLASAMENT(*1}:
CF nr. 317304 ARAD + CF nr.361999 ARAD
2.2.a. BRANŞAMENT DE APĂ / RACORD DE CANAL(*1):
LA RETEA
2.2.b. ASIGURARE UTILITĂŢI DE APĂ-CANAL LA OBIECTIV(*1): [ ] sistem public / [ ] sistem individual / privat
2.2.b.1. Branşament de apă(*1):
LA RETEA
2.2.b.2. Racord de canalizare(*1):
LA RETEA
2.3. CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT(*1) [redacted]

SC TARA PLAN SRL
ARAD, T. VLADIMIRESCU, 15/A
J02 / 1251 / 2006

3. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CERINŢELOR AVIZATORULUI(*1}:
4. MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CONDIŢIILOR ŞI RESTRICŢIILOR IMPUSE(*1):

REGISTRUL URBANIŞTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Andreea-Elena A. TUŢU
SPECIALIST

ÎNTOCMIT(*2)
ARH. TUŢU ANDREEA [redacted]

5. Văzând specificările prezentate în FIŞA TEHNICĂ şi în dosarul anexă privi[redacted]a cerinţelor de avizare, precum şi documentaţia depusă pentru autorizare, se acord[redacted]

AVIZ FAVORABIL

în vederea emiterii Autorizatiei de Construire, [ ] fără condiţii / [x] cu următoarele condiţii (*3*5):
1 anexă

*) C.A. ARAD, Director general [redacted]

C.I.F. RO 1683483 ARAD

Precizări privind **COMPLETAREA FORMULARULUI FIŞA TEHNICĂ – C.A. ARAD** în vederea emiterii
AVIZULUI PENTRU AMPLASAMENT ŞI / SAU BRANŞAMENT / RACORD
pentru ALIMENTARE CU APĂ POTABILĂ / INDUSTRIALĂ ŞI/SAU CANALIZARE MENAJERĂ / PLUVIALĂ

I. DATE GENERALE(*)

1. Baza legală

L. 213/17.11.1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia
L. 51/8.03.2006 (R) 5.03.2013, a serviciilor comunitare de utilităţi publice
L. 241/22.06.2006 (R) 7.09.2015 a serviciului de alimentare cu apă şi canalizare
L. 199/25.05.2004 pentru modificarea şi completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii
OTU 13/26.02.2008 pentru aprobarea Regulamentului-cadru de organizare şi funcţionare a serviciilor publice de apă-canal

2. Conţinutul documentaţiei tehnice anexă la Fişa tehnică:

	utilităţi apă-canal		alte lucrări exterioare		
	reţele	branşare	utilităţi	civile	industrie
a). **Certificatul de Urbanism** (copie), ... Nr. din	X	X	X	X	X
b). **Aviz CAA – asigurare servicii** (copie) Nr. din		X			X
c). **Aviz CAA – soluţie tehnică** (copie) .... Nr. . din	X				
d). Memoriu general, importanţa, perioada de execuţie planificată	X		X	X	X
e). Memorii specialitate apă, canal, exigenţe minime de calitate	X	X			X
f). Plan de încadrare în teritoriu (anexa la CU)	X	X	X	X	X
g). Plan(planuri) topografic(e) sc. 1:500 -:- 1:1000	X		X	X	X
h). Planuri reţele, lucrări subterane (după caz), sc. 1:200 -:- 1:1000	X	X	X		X
g). Planşe caracteristice obiecte tehnologice apă-canal (după caz)	X				X
h). Scheme tehnologice, scheme de montaj, profile caracteristice	X	X			
j).					
k).					

Avizele de specialitate C.A. Arad necesare în dosarul tehnic se solicită şi se obţin de proiectant direct de la operator.
Dosarul tehnic va fi depus în 2 exemplare pentru fiecare utilitate publică ce face obiectul Fişei (**APĂ**, respectiv **CANAL**)

3. Durata de emitere a avizului: _____ (30 zile calendaristice de la data depunerii documentaţiei complete)

II. CONDITII SI RESTRICTII SPECIFICE INVESTITIEI IMPUSE DE AVIZATOR(*):

2.1. AMPLASAMENT:

.....

Pe traseul şi în zona de protecţie sanitară a reţelelor, instalaţiilor şi construcţiilor specifice aparţinând sistemelor publice de apă-canal este interzisă amplasarea de construcţii provizorii sau definitive (HG 930/05, OTU 13/08, Ord. MS 536/97).

2.2. BRANSAMENTE DE APĂ / RACORDURI DE CANALIZARE:

Pentru branşarea/racordarea la utilităţile publice de apă-canal se întocmesc proiecte de specialitate, la solicitarea utilizatorului de apă, ori a operatorului de servicii de apă-canal, dacă sunt îndeplinite condiţiile tehnice de funcţionare ale sistemelor publice existente şi **se avizează separat, pentru fiecare obiectiv/imobil în parte.**

.....

2.3.CARACTERISTICILE TEHNICE CARE TREBUIE ASIGURATE PRIN PROIECT

Condiţiile generale de branşare/racordare, parametrii hidraulici (debite, presiuni) şi condiţiile de calitate în punctul de delimitare a instalaţiilor publice/private **se stabilesc prin Avizele de principiu C.A. Arad pentru furnizarea serviciilor de alimentare cu apă şi canalizare**, solicitate şi obţinute de proiectatnt în baza unei documentaţii de specialitate.

Soluţiile tehnico-economice pentru utilităţile noi de apă-canal şi racordarea lor la sistemele publice existente se avizează de C.A. Arad la fazele de proiectare SF şi PT

.....

.....

III. INDICAŢII PRIVIND TAXA DE AVIZARE(*):

a) Temei: Hot.Cons.Adm. C.A. Arad nr./din _____

b) Valoarea taxei de avizare a Fişei tehnice C.A. Arad este de *) _____ lei.

c) Banca: **Trezoreria Arad cont RO85TREZ021 5069XXX008141; B.C.R. Arad cont RO93 RNCB1200 000000280001**

Taxa pentru avize de specialitate nu este inclusă în taxa de avizare a Fişei tehnice şi se va încasa de C.A. Arad, separat.

IV. ALTE DATE FURNIZATE DE AVIZATOR(*):

- trasare (*informativă*) gospodării edilitare de apă-canal existente, pe planuri topografice prezentate de proiectant, restituite.

.....

şi conform anexei C.A. Arad (*3*5) la prezenta Fişă Tehnică.

NOTA:

Rubricile numerotate ale formularului de Fişă tehnică se completează după cum urmează:

(*1) De către proiectant - cu datele rezultate din documentatie conform cerinţelor avizatorului.
(*2) De către proiectant - cu numele, prenumele şi titlul profesional al acestuia (cu drept de semnatură, abilitat/autorizat în domeniu, potrivit legii).
(*3) De către avizator, ca urmare a analizei documentaţiei şi a FIŞEI TEHNICE depuse.
(*) Rubricile marcate cu asterisc se completează de avizator la faza C.U. în funcţie de caracteristicile lucrărilor şi de condiţiile de amplasament.
(*4) De către titular/beneficiar – cu datele solicitate de avizator pentru completarea facturii fiscale..
(*5) Date ori cerinţe specifice lucrării, formulate de C.A. Arad la C.U., la faza SF, PT+CS, ori în procesul de analiză a dosarului tehnic în anexa la Fişă.

N

525450 215950

525450 216000

525400 215950

525400 216000

525350 215950

525350 216000

CAD.356212

B-dul. DECEBAL

TROTUAR ASFALT

ASFALT

P+1

CAD.313076

D+P+2E

CAD.317304
S=506mp

CAD.361999

CAD.361999
S=572mp

CAD.305399

CAD.356302

Str. KUNCZ ALADAR

P+2

Liceul Tehnologic "AUREL VLAICU"

Rețea apă PEHD ϕ 160mm

Rețea apă Fontă Ductilă ϕ 100

Canal pluvial AZBO ϕ 300mm

Canal unitar Pvc ϕ 315mm

Rețea apă PEHD ϕ 125mm

Rețea apă PAFSIN ϕ 500mm

Canal menajer Pvc ϕ 315mm

Canal pluvial BETON ϕ 500mm

CF CU CM CP A P

INCADRARE IN ZONA

LEGENDA:

- Canal
- Gratar
- Gaz
- Lampadar
- Brad
- LIMITA DE PROPRIETATE

Suprafata teren conform CF nr. 317304 Arad : 506 mp
Suprafata teren conform CF nr. 361999 Arad : 572 mp
TOTAL SUPRAFATA CONSTRUITA: 1.078 mp

"REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE"

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
317304	506 mp	Loc.ARAD, Bdul DECEBAL, Nr.32
361999	572 mp	Loc.ARAD, Str.KUNCZ ALADAR, Nr.7

Cartea Funciara nr.	317304	UAT	ARAD

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
Nr.CAD.317304	CC	506	Imobil imprejmuit cu gard zid
Total		506	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiuni
C1	322	-	CASA D+P+2E; Supraf. desf.:1262mp

Cartea Funciara nr.	361999	UAT	ARAD

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
Nr.CAD.361999	CC	572	Imprejmuit cu gard plasa, z
Total		572	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiuni
C1	27	-	ANEXA P

[redacted]

[redacted]

[redacted]

RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.
Bd. Mircea Voda, nr. **30**, **SECTOR 3**, **BUCURESTI**
Telefon/fax: **0219291 / 0372875235**

Nr. **30000645** din **30/03/2026**

Catre

PASCA FLORIN-LUCIAN, [redacted]

Referitor la cererea de aviz de amplasament inregistrata cu nr. **30000645 / 17/03/2026**, pentru obiectivul **PUZ REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU AMENAJARILE AFERENTE** cu destinatia **ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE CU AMENAJARILE AFERENTE** situat in judetul **ARAD**, municipiul/ orasul/ comuna/ sat/ sector **ARAD**, **Bulevardul Decebal**, nr. **32,7**, bl. - , et. - , ap. - , CF **317304, 361999**, nr. cad. **317304, 361999**.

In urma analizarii documentatiei pentru amplasamentul obiectivului mentionat, se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL
Nr. 30000645 / 30/03/2026

- Utilizarea amplasamentului propus, pentru obiectivul d-voastra, se poate face cu respectarea Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr.123/2012, a Ordinului ANRE nr.49/2007 si nr. 25/2016, a prescriptiilor si normelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 si NTE 007/08/00.*

AVIZ FAVORABIL VALABIL NUMAI PENTRU FAZA PUZ CU RESPECTAREA URMATOARELOR CONDITII: A. PENTRU OBTINEREA AVIZULUI IN FAZA DTAC, SE VA CERE UN NOU AVIZ DE AMPLASAMENT PENTRU FIECARE CONSTRUCTIE CE SE VA REALIZA, cf. PLANULUI URBANISTIC APROBAT; B. Se vor respecta ord. 239/2019, PE 101A/85, NTE 003/04/00, NTE 007/08/00 si PE 106/2003 in ceea ce priveste coexistenta PT, LEA si LES cu cladiri, drumuri, imprejmuiri, utilitati (gaz, apa, canalizare, etc.), propuse a se construi; C. Se interzice executarea sapaturilor la distante mai mici de 1m fata de fundatiile stalpilor, ancore, prize de pamant sau alte elemente constructive ale instalatiilor electroenergetice; D. Este interzisa executarea de sapaturi mecanizate la distante mai mici de 1,5m fata de traseul LES ex. dar nu inainte de determinarea prin sondaje a traseului acestora; TOATE SAPATURILE SE VOR EXECUTA MANUAL PE TRASEUL LES EXISTENT; E. Distanta de siguranta masurata in plan orizontal intre traseul cablului electric existent LES 20kV, LES 0,4 kV si cel mai apropiat element al fundatiilor propuse, va fi de minim 0,6 m cf. NTE 007/08/00; F. Distanta de siguranta masurata in plan orizontal, (APROPIERE) intre conducta subterana de apa, canalizare propusa si LES 20kV, LES 0,4 kV existenta va fi minim 0,5m (0,6 m pt. adancimi > 1,5m de pozare a conductei de apa), cf. NTE 007/08/00; G. Distanta de siguranta masurata in plan vertical, (INTERSECTIE) intre conducta subterana de apa, canalizare propusa si LES 20kV, LES 0,4 kV existenta va fi minim 0,25m, NTE 007/08/00; H. Distanta de siguranta masurata in plan vertical,

in zona de intersectie (TRAVERSARE) a LES 20kV, LES 0,4 kV existenta cu conducta subterana de distributie gaz propusa, va fi min. 0,25m, cf. NTE 007/08/00; Conducta de gaze va supratraversa de regula LES. In caz contrar, conducta de gaz se va proteja in tub de protectie (prevazut la capete cu rasuflatori, cf. I6) pe o lungime de 0,8m de fiecare parte a intersectiei. Unghiul minim de traversare este 60°; I. Distanta de siguranta masurata in plan orizontal, la APROPIERE, intre peretele conductei subterane de distributie de gaz propusa si cablul electric subteran existent (LES 20kV, LES 0,4 kV), va fi minim 0,6m. Distanta de apropiere se va mari la 1,5 m daca cablul electric existent este protejat in tub sau profil „U", cf. NTE 007/08/00;

- Traseele retelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comanda data de solicitant (executant). Zona MT/JT **Arad Municipal** asigura asistenta tehnica suplimentara **nu e cazul la faza PUZ;****
- Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistenta tehnica suplimentara din partea Zonei MT/JT **Arad Municipal** cu respectarea normelor de protectia muncii specifice. In caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecintele pentru orice deteriorare a instalatiilor electrice existente si consecintele ce decurg din nealimentarea cu energie electrica a consumatorilor existenti precum si raspunderea in cazul accidentelor de natura electrica sau de alta natura **nu e cazul la faza PUZ;****
- Distantele minime si masurile de protectie vor fi respectate pe tot parcursul executiei lucrarilor.
- In zonele de protectie ale LEA nu se vor depozita materiale, pamânt prevazut din sapaturi, echipamente, etc. care ar putea sa micsoreze gabaritele. Utilajle vor respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone.
- Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalatiilor electrice si daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorarii instalatiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovati de nerespectarea conditiilor din prezentul aviz. Executantii sunt direct raspunzatori de producerea oricaror accidente tehnice si de munca.
- **Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare.** Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau, daca obiectivul exista si se dezvolta (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), veti solicita la operatorul de distributie **RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.** aviz tehnic de racordare**

*** In zona de aparitie a noului obiectiv exista retea electrica de distributie DA ☑ NU ☐

*** Noul obiectiv poate fi racordat la reteaua existenta DA ☐ NU ☑

Posibilitatile de racordare pentru puterea specificata in cererea de aviz de amplasament fiind prin: **cf. ATR** , aceasta solutie este insa orientativa, urmand ca solutia exacta se se stabileasca in cadrul Fisei de solutie sau a Studiului de Solutie, dupa depunerea la Operator a cererii de racordare.
Racordarea la reteaua electrica de interes public presupune urmatoarele etape:

- depunerea de catre viitorul utilizator a cererii de racordare si a documentatiei aferente pentru obtinerea avizului tehnic de racordare;
- stabilirea solutiei de racordare la reteaua electrica si emiterea de catre operatorul de retea a avizului tehnic de racordare, sub forma de oferta de racordare; tarifele pentru emitere aviz tehnic de racordare conform Ordinului ANRE nr. 114/2014, si pentru tarifele de racordare conform Ordinului ANRE nr. 11/2014, Ordinului ANRE nr. 87/2014 si Ordinului ANRE nr. 141/2014.
- incheierea contractului de racordare intre operatorul de retea si utilizator in termenul de valabilitate al ATR;
- incheierea contractului de executie intre operatorul de retea si un executant, realizarea lucrarilor de racordare la reteaua electrica si punerea in functiune a instalatiei de racordare;

- punerea sub tensiune a instalatiei de utilizare pentru probe, etapa care nu este obligatorie pentru toate categoriile de utilizatori;
- emiterea de catre operatorul de retea a certificatului de racordare;
- punerea sub tensiune finala a instalatiei de utilizare;

In vederea racordarii la reteaua electrica de distributie, solicitantul trebuie sa prezinte dosarul instalatiei de utilizare

- In cazul in care in zona mai sunt si alte instalatii electrice care nu apartin **RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.**, solicitantul va obtine obligatoriu avizul de amplasament si de la proprietarul acelor instalatii electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alti detinatori de instalatii, dupa caz).
- **Prezentul avizul este valabil pe perioada valabilitatii Certificatului de Urbanism nr. 2006 / 05/12/2025, respectiv pana la data de 05/12/2027.**
- Prezentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul pentru care a fost emis.
- Se anexeaza **2** planuri de situatie vizate de Zona MT/JT **Arad Municipal.**
- Redactat in 2 (doua) exemplare, din care unul pentru solicitant.

Responsabil RETELE ELECTRICE ROMANIA S.A.
Inginer Sef Zona Arad
Ciortan Mircea-Ioan

MIRCEA-IOAN CIORTAN
Semnat de MIRCEA IOAN CIORTAN
Data: la 31/03/2026 la 15:21:26 UTC

Verificat
-

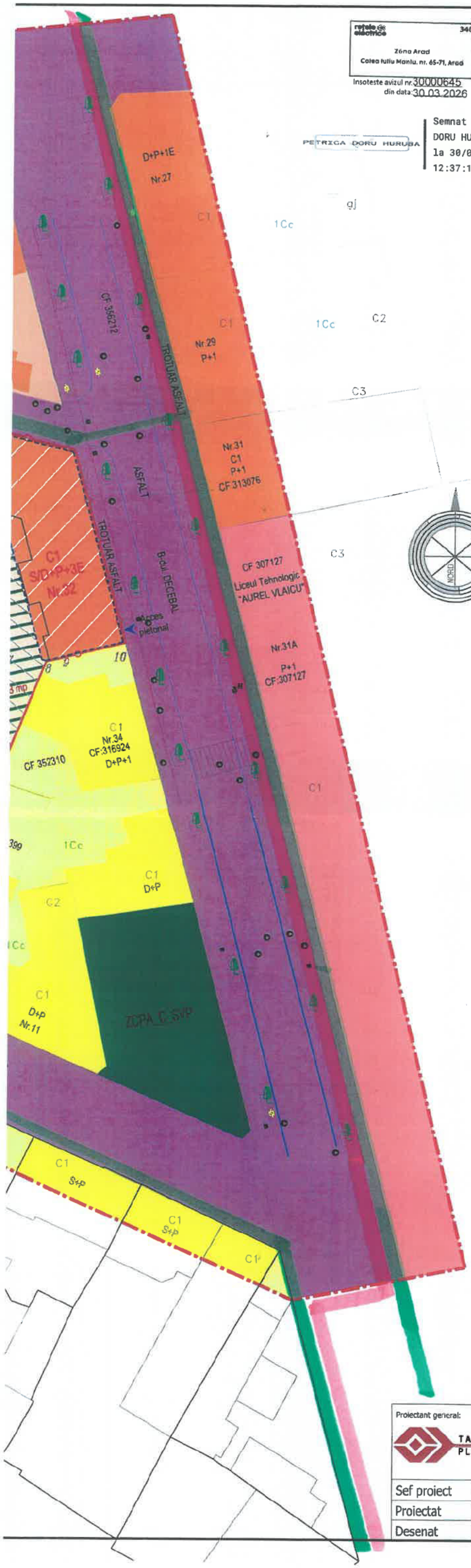
Intocmit
Huruba Petrica

PETRICA DORU HURUBA
Semnat de PETRICA DORU HURUBA
la 30/03/2026 la 12:37:18 UTC

Ca urmare a prelungirii valabilitatii Certificatului de Urbanism, se prelungeste valabilitatea Avizului de amplasament pana la .....

Responsabil _____

* pentru aviz favorabil fara conditii se va inscrie ""Nu este cazul" / pentru aviz favorabil cu conditii se vor inscrie distantele minime de apropiere si incrucisare intre obiectivul propus si retelele electrice (LEA sau LES) exitente in zona, in conformitate cu prescriptiile energetice in vigoare.
** daca nu sunt conditii se va inscrie "Nu este cazul"
*** se bifeaza casuta corespunzatoare situatiei, se specifica tipul de bransament propus si intaririle de retea (daca este cazul)



retele electrice 340
Zona Arad
Calea Iuliu Maniu, nr. 65-71, Arad
Insoteste avizul nr. 30000645
din data: 30.03.2026

PETRICA DORU HURUBA
Semnat de PETRICA DORU HURUBA la 30/03/2026 la 12:37:19 UTC

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 1.078 MP

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA [mp]	SITUATIE EXISTENTA [%]	SITUATIE PROPUSA [mp]	SITUATIE PROPUSA [%]
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%
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%**

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE

Bulevardul Decebal, nr. 32, CF nr. 317304 Arad si str. Kuncz Aladar, nr. 7, CF nr. 361999 Arad

2 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori maxime):

Parcela P1 (Suprafata propusa parcela : 708 mp):

POT max. 46,00 % (S constr. 322 mp)
CUT max = 2,25 (S constr. desf. 1.593 mp)
Regim de inaltime: S/D+P+3E
Hmax streasina:17,0 m fata de CTS (propus); Hmax coama: 19,0 m fatada de CTS (propus);

- LES 2c ku
- LES 0,4 ku

Parcela P2 (Suprafata propusa parcela : 370 mp):

POT max. 48,00% (S constr. 178 mp)
CUT max = 1,45 (S constr. desf. 536 mp)
Regim de inaltime: 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;

PREDA ioniel [redacted]

LEGENDA

- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
  - Suprafata teren = 506 mp, conform CF nr. 317304 Arad
  - Suprafata teren = 572 mp, conform CF nr. 361999 Arad
  - Total suprafata : 1.078 mp
  - Teren proprietate PASCA FLORIN - LUCIAN
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 21.200 mp
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- LIMITA PARCELE PROPUSE (P1) (P2)
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
- ACCES PIETONAL PROPUS DIN B-DUL. DECEBAL
- ACCES AUTO SI PIETONAL PROPUS DIN STR. KUNCZ ALADAR

ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA

- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - CAROSABILE, inclusiv trotuare si spatii verzi de aliniament
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE - cu functiuni complementare
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - cu functiuni complementare
- ZONA DE SERVICII/COMERT
- ZCPA_C_SVP - ZONA VERDE AMENAJATA CU ACCES PUBLIC NELIMITAT

ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA

- CLADIRI PENTRU LOCUINTE COLECTIVE
- PLATAFORME CAROSABILE, ALEI PIETONALE, ZONE VERZI AMENAJATE IN PROPORTIE DE MIN.25% SUPRAFATA TERENULUI SI AMANAJARI TECHNICO-EDILITARE

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA – SPECIALIST CU DREPT – RUR Andreea-Elena A. TUȚU arhitect dip. [redacted] D_z, D_z

Proiectant general: TARA PLAN	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: [redacted]	BENEFICIAR: PASCA FLORIN LUCIAN	Pr. nr.: 430/2025
		DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. si R.L.U. „ REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE "	
		ADRESA: Bulevardul Decebal, nr. 32, CF nr. 317304 Arad si str. Kuncz Aladar, nr. 7, CF nr. 361999 Arad.	
Sef proiect: arh. Tuțu Andreea [redacted]	Scara: 1:500	OBIECT:	P.U.Z.
Proiectat: arh. Tuțu Andreea			
Desenat: arh. Agualimpia Ji	Noi. 2025	DENUMIRE PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE	Nr.plansa 02A

A2 (594x420)

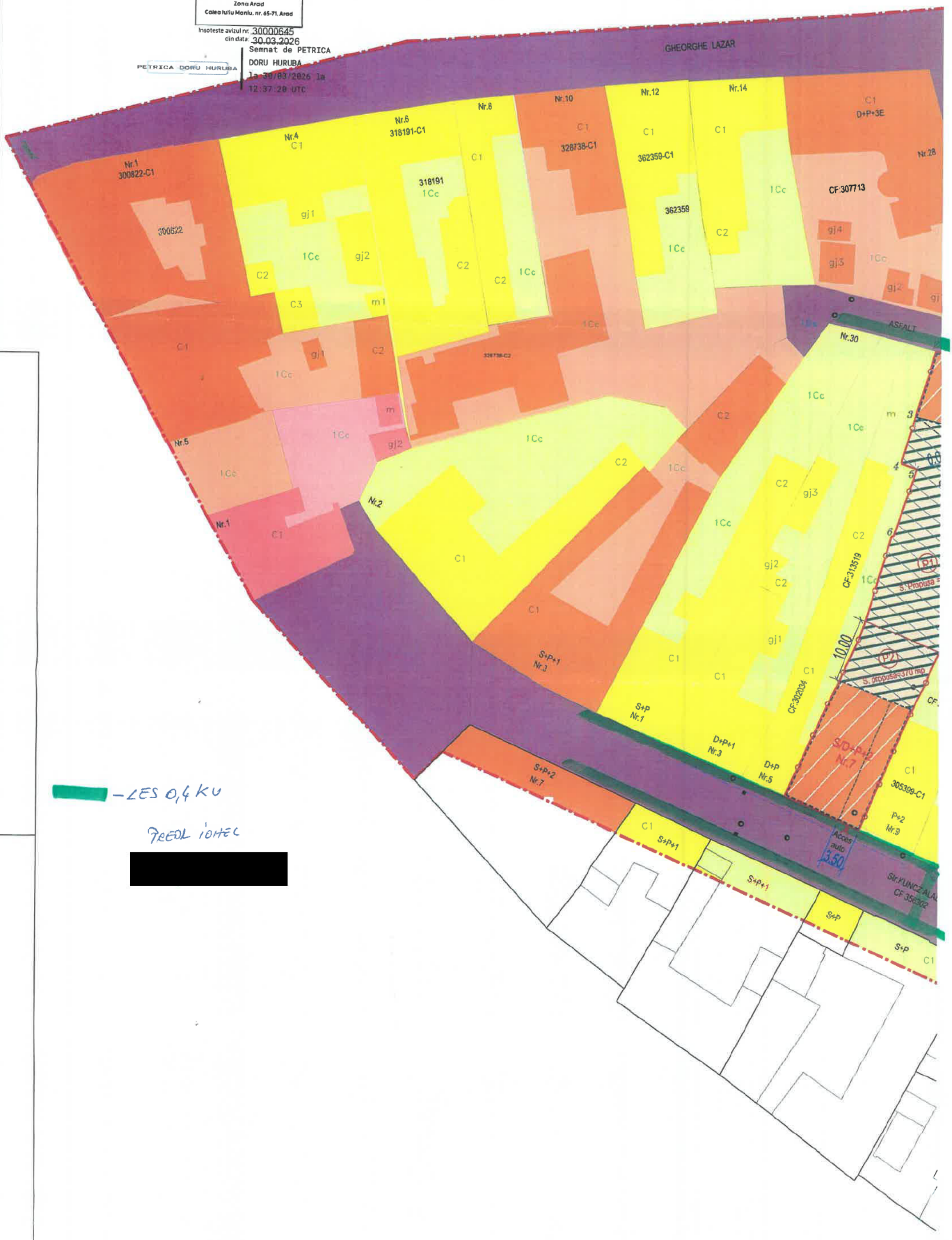
retele electrice 340

Zona Arad
Calea Iuliu Maniu, nr. 65-71, Arad

Insoteste avizul nr. 30000645
din data: 30.03.2026

PETRICA DORU HURUBA

Semnat de PETRICA DORU HURUBA la 30/03/2026 la 12:37:20 UTC



– LES 0,4 KV

TRECUL IONIEL

[redacted]

S.C. CENTRALA ELECTRICĂ DE TERMOFICARE HIDROCARBURI S.A.
310169 ARAD, Bld. Iuliu Maniu nr. 65 - 71, CP 129, OP 10
tel. 0257/307766, 0257/307775 fax: 0257/270407, 0257/280788
email: contact:@cetharad.ro, email: r.p@cetharad.ro
J02/1141/02.11.2009, RO 26176052 CONT IBAN RO56 INGB 0016 0000 3746 8911

TÜV AUSTRIA CERTIFIED
EN ISO 9001 20100112005022
EN ISO 14001 20104112005023
ISO 45001 20116193006659

S.C. CET HIDROCARBURI S.A.
INTRARE NR. 656
DATA 27. FEB. 2026

Proiectant TARA PLAN s.r.l.

FIŞĂ TEHNICĂ TERMOFICARE

în vederea emiterii AVIZULUI DE AMPLASAMENT

pentru obiectivul / lucrarea ELABORARE P.U.Z. si R.L.U. PENTRU: "REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU AMENAJARILE AFERENTE"

I. DATE GENERALE

1. Baza Legală:

- Legea 325/2006 „Legea energiei";
- Legea nr.10-1995 privind calitatea în construcţii;
- Legea nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcţii;
- Ordinul 91/2007 ANRSC;
- HCLM Arad nr.59/2008;
- Normativ PE 207/80;
- Normativ I 13-2015;
- Normativ I 9-2015;
- Normativ NP-029-02;
- Normativ NP-059-02;
- Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecţie şi siguranţă aferentă capacităţilor energetice prin Ordinul 4/2007 al ANRE.

2. Conţinutul documentaţiilor:

- Certificat de urbanism (copie);
- Extras din documentaţia tehnică al obiectivului / lucrării, care să cuprindă obligatoriu următoarele:
  a. Memoriu tehnic privind scopul/descrierea obiectivului/ lucrării şi condiţiile de executare - 1 exemplar;
  b. În cazul solicitării avizului de amplasament pentru extindere, modificare reţea şi branşament gaze naturale la condominii unde se intenţionează montarea unui alt sistem de încălzire şi preparare a apei calde de consum, documentaţia va cuprinde în mod obligatoriu următoarele:
     - Acordul de acces la reţeaua de gaze naturale emis de distribuitor;
     - Acordul vecinilor de apartament atât pe orizontală cât şi pe verticală cu privire la intenţia de realizare a unui sistem individual de încălzire;
     - Acordul scris al Asociaţiei de Proprietari exprimat prin Hotărârea Adunării Generale cu privire la intenţia de realizare a altui sistem individual/condominial de încălzire;
     - Documentaţia tehnică care reconsideră ansamblul instalaţiei termice avizată de furnizor.
  c. Planuri de încadrarea în zonă, anexă la CU - 2 exemplare;
  d. Planuri de situaţie al imobilului, scara 1:500 - 2 exemplare.

3. Durata de emitere a avizului:

Se calculează la 15 zile lucrătoare de la data depunerii documentaţiei complete la SC CET HIDROCARBURI SA. Avizul este valabil 1 an de la data emiterii.

4. Date de identificare beneficiar lucrare:

- Denumirea beneficiarului lucrării PASCA FLORIN - LUCIAN
- Persoana de contact [redacted]
- Număr de telefon
- Nr. ordine de înregistrare la Oficiul Comerţului şi anul (pentru firme) -
- Codul fiscal (pentru firme) -
- Contul (pentru firme) -
- Banca (pentru firme) -

Sunt de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal conform Regulamentului nr. 679/27.04.2016 adoptat de Parlamentul European si Consiliul Uniunii europene.

II. CONDITII TEHNICE ŞI RESPRICTII SPECIFICE LUCRĂRILOR / OBIECTIVULUI

a) Amplasament jud. ARAD, mun. ARAD, B-dul DECEBAL + KUNCZ ALADAR, nr. 32 si nr. 7. 317304 ARAD CF NR.361999 ARAD
b) Modificare Reţea/Branşament/racord (traseu, dimensiuni, cote) nu este cazul
c) Reţea/Branşament/racord nou (traseu, dimensiuni, cote) nu este cazul
d) Caracteristici tehnice care trebuiesc asigurate prin proiect

PROIECTANT TARA PLAN s.r.l.

S.C. CENTRALA ELECTRICĂ DE TERMOFICARE HIDROCARBURI S.A.
310169 ARAD, Bld. Iuliu Maniu nr. 65 - 71, CP 129, OP 10
tel. 0257/307766, 0257/307775 fax: 0257/270407, 0257/280788
email: contact:@cetharad.ro, email: r.p@cetharad.ro
J02/1141/02.11.2009, RO 26176052 CONT IBAN RO56 INGB 0016 0000 3746 8911

TÜV AUSTRIA CERTIFIED
EN ISO 9001 20100112005022
EN ISO 14001 20104112005023
ISO 45001 20116193006659

III. TAXA DE AVIZARE

- Temei legal - Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 330/21.08.2020.
- Modalitatea de plată: casieria SC CET HIDROCARBURI SA.

Văzând specificările prezentate în FIŞA TEHNICĂ privind modul de îndeplinire a cerinţelor de avizare, precum şi documentaţia depusă pentru avizare, se acordă:

AVIZ FAVORABIL de AMPLASAMENT 656/27.02.2026

Executării lucrărilor/obiectivului specificat în fişa tehnică fără/ cu următoarele condiţii:

1) Se vor respecta prevederile legii 326/2006, Ordinul nr. 91/2007 și HCLM Arad nr. 423/2023.

2) Pe amplasamentul studiat se află poziționat racordul la rețeaua urbană de termoficare, dezafectarea acestuia se va face cu respectarea normativelor 113/2015, NP 029/2002 și NP 058/2002.

Înaintea executării lucrării, beneficiarul are obligaţia de a anunţa şi solicita asistenţă tehnică din partea SC CET HIDROCARBURI SA la numărul de telefon 0257-231367.

Data 11.03.2026

SC CET HIDROCARBURI SA

Director General
[redacted]

Inginer Şef
ing. Şandru Marius-Florin
[redacted]

Şef Serviciu Tehnic Proiectare
ing. Mester Claudia
[redacted]

Întocmit
tehnician Ilea Camelia
[redacted]

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE

Bulevardul Decebal, nr. 32, CF nr. 317304 Arad si str. Kuncz Aladar, nr. 7, CF nr. 361999 Arad

1 SITUATIA EXISTENTA

LEGENDA

LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
Suprafata teren = 506 mp, conform CF nr. 317304 Arad
Suprafata teren = 572 mp, conform CF nr. 361999 Arad
Total suprafata : 1.078 mp
Teren proprietate PASCA FLORIN - LUCIAN

LIMITA ZONA STUDIATA S = 21.200 mp
LIMITA PARCELE EXISTENTE

CIRCULATII

CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - CAROSABILE, inclusiv trotuare si spatii verzi de aliniament:

ZONIFICARE FUNCTIONALA

ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE - cu functiuni complementare
ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - cu functiuni complementare
ZONA DE SERVICII/COMERT
ZCPA_C_SVP - ZONA VERDE AMENAJATA CU ACCES PUBLIC NELIMITAT

Retea tehnica

SC CET HIDROCARBURI SA
Avizăm favorabil amplasamentul propus
se vor respecta conditiile impuse in fisa tehnică
Data : COMPARTIMENT TEHNIC PROIECTARE - IMPLEMENTĂRI PROIECTE
11. 03. 2026

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Andreea-Elena A.
T
arhitect
D.

Proiectant general: TARA PLAN	TARA PLAN s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. J02/1251/ tel. 0749.11 e-mail: da	BENEFICIAR: PASCA FLORIN LUCIAN	Pr. nr.: 430/2025
		DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. si R.L.U. „ REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE ”	
		ADRESA: Bulevardul Decebal, nr. 32, CF nr. 317304 Arad si str. Kuncz Aladar, nr. 7, CF nr. 361999 Arad.	
Sef proiect	arh. Tuțu Andreea		
Proiectat	arh. Tuțu Andreea	OBIECT:	P.U.Z
Desenat	arh. Agualimpia Jihan	DENUMIRE PLANSA: SITUATIA EXISTENTA	Nr.plansa 01A

A2 (594x420)

N

525450 215950

525450 216000

525400 215950

525400 216000

525350 215950

525350 216000

28 29 30 31 31A 32 34 3 5 7 9 11

P+1 P+1 P+1 P+2 P

D+P+2E

CAD.356212

B-dul. DECEBAL

ASFALT

TROTUAR ASFALT

CAD.313076

CAD 317304 S=506mp

CAD 361999 S=572mp

CAD 361999

CAD.305399

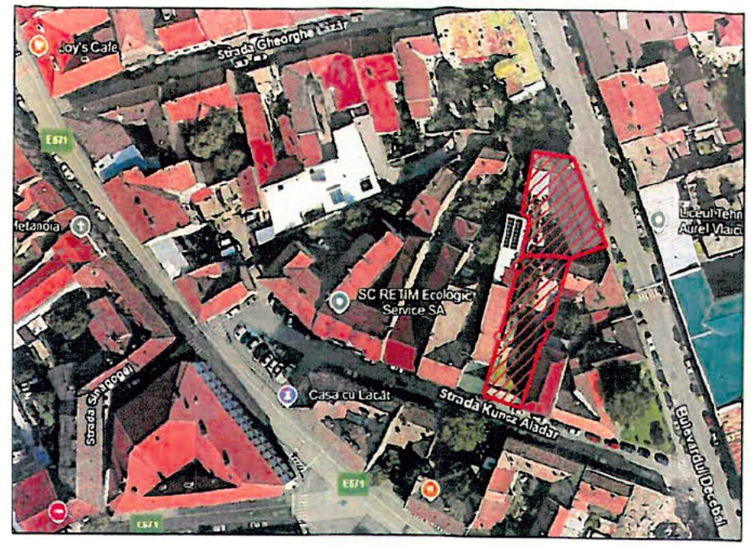
CAD.356302

Str.KUNCZ ALADAR

Liceul Tehnologic "AURELVLAICU"

11.32m 10.50m 7.61m 2.56m 10.84m 28.31m 9.12m 1.56m 13.38m 14.48m 4.50m 11.39m 14.00m 11.59m

INCADRARE IN ZONA



LEGENDA:

- Canal
- Gratar
- Gaz
- Lampadar
- Brad

LIMITA DE PROPRIETATE

Suprafata teren conform CF nr. 317304 Arad : 506 mp

Suprafata teren conform CF nr. 361999 Arad : 572 mp

TOTAL SUPRAFATA CONSTRUITA: 1.078 mp

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD
CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 200 [redacted]
05 DEC 2025

"REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE"

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
317304	506 mp	Loc.ARAD, Bdul DECEBAL, Nr.32
361999	572 mp	Loc.ARAD, Str.KUNCZ ALADAR, Nr.7

Cartea Funciara nr.	317304	UAT	ARAD

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
Nr.CAD.317304	CC	506	Imobil imprejmuit cu gard zid
Total		506	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiuni
C1	322	-	CASA D+P+2E; Supraf. desf.:126.2mp

Cartea Funciara nr.	361999	UAT	ARAD

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
Nr.CAD.361999	CC	572	Imprejmuit cu gard plasa, zid si metal
Total		572	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiuni
C1	27	-	ANEXA P

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMÂNIA [redacted]

SC CET HIDROCARBURI SA
Avizăm favorabil amplasamentul propus
se vor respecta condițiile impuse în fișa tehnică
Data : 11.03.2026
COMPARTIMENT TEHNIC PROIECTARE - IMPLEMENTĂRI PROIECTE

Retea termica

Proiectant general: TARA PLAN	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-ma[redacted]	BENEFICIAR: PASCA FLORIN LUCIAN	Pr. nr.: 430/2025
		DENUMIRE PROIECT: PUZ si RLU"REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE"	
		ADRESA: loc. Arad, b-dul Decebal , nr. 32 , CF nr. 317304 Arad si mun.Arad, str. Kuncz Aladar, nr.7, CF nr. 361999 Arad	
Sef proiect: arh. Tuțu Andreea [redacted]		Scara: 1:500	OBIECT: C.U.
Proiectat: arh. Tuțu Andreea		Noi. 2025	DENUMIRE PLANSA: PLAN DE SITUATIE PROPUS — Nr.plansa 01A
Desenat: arh. Agualimpia Jih			

DELGAZ grid

Delgaz Grid SA, Gaz Timişoara Independenţei 26-28 300207 Timişoara

FLORIN-LUCIAN PASCA

AVIZ DE PRINCIPIU

215318638/04.03.2026

Urmare a solicitării dumneavoastră 215316938 din data de 03.03.2026 , pentru lucrarea **Elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) si Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) pentru reglementare zona in scopul realizarii ansamblu de locuinte colective cu amenajarile aferente conform Avizului de oportunitate** din Judeţul **ARAD**, Localitatea **Arad**, **Strada: Kuncz Aladar, Nr: 32-7,** Nr.CF:**361999**, Nr.CF: **317304** necesar întocmirii documentaţiei pentru faza: PUZ si RLU.

În urma analizării documentaţiei depuse vă comunicăm **avizul de principiu favorabil cu condiţii.**

Solicitantul este obligat să asigure îndeplinirea următoarelor condiţii:

1. Întrucât în zona studiată există obiective ale sistemului de distribuţie, pentru orice amplasare viitoare a unor construcţii se vor respecta prevederile conţinute în Normele tehnice pentru proiectarea, executarea şi exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, aprobate prin Ordinul Preşedintelui A.N.R.E. nr. 89/10.05.2018 şi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 462/05.06.2018 şi în Legea energiei electrice şi a gazelor naturale nr.123/2012 - cu modificările şi completările ulterioare.
2. Prezentul aviz nu poate fi utilizat pentru proiectarea şi executarea construcţiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor de distribuţie gaze naturale.
3. În zona supusă analizei există obiective ale sistemului de distribuţie a gazelor naturale, marcate pe planul de situaţie anexat
4. Prezentul aviz îşi păstrează valabilitatea de la data emiterii până la aprobarea documentaţiei în condiţiile legii, indiferent de termenele stabilite prin proceduri interne ale avizatorilor.

Delgaz GRID SA

Departament Acces la Reţea Gaz Timişoara Independenţei 26-28 300207 Timişoara

www.delgaz.ro

Nicoleta-Daniela Lazarean

0745164021
nicoleta-daniela.lazarean@delgaz-grid.ro

Abreviere: Timisoara

Preşedintele Consiliului de Administraţie
Volker Raffael

Directori Generali

Cristian Secoşan (DG)
Anca Liana Evoiu (Adj.)
Cristian Nicolae Ifrim (Adj.)
Mihaela Loredana Cazacu (Adj.)

Sediul Central: Târgu Mureş
CUI: 10976687
Atribut fiscal: RO
J2000000326265

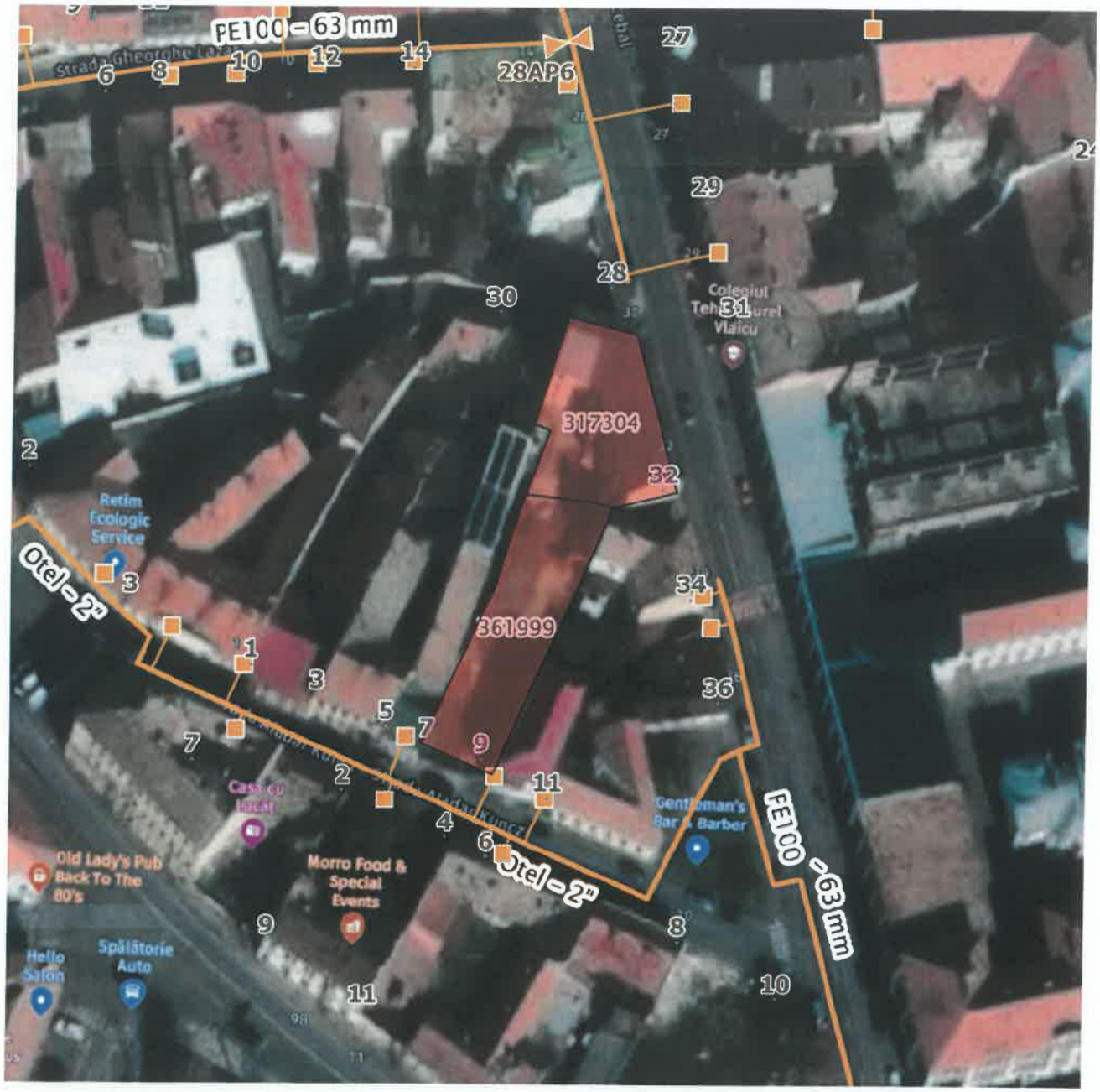
Cu respect,
Ileana Radescu
Coordonator Echipa Acces Reţea Gaz Timisoara

Ileana Radescu Digitally signed by Ileana Radescu Date: 2026.03.12 13:22:41 +02'00'

Emitent,
Nicoleta-Daniela Lazarean

Nicoleta-Daniela Lazarean Digitally signed by Nicoleta-Daniela Lazarean Date: 2026.03.04 22:39:39 +02'00'

DELGAZ grid



Retea in lucru
Retea Presiune Joasa
Retea Presiune Medie
Retea Presiune Redusa

Imobil ce face scopul avizului
Alte Imobile

Prezentul plan însoteşte avizul nr. 215318638/04.03.2026

Nicoleta-Daniela Lazarean

Nicoleta-Daniela Lazarean
Digitally signed by Nicoleta-Daniela Lazarean
Date: 2026.03.04 22:39:11 +02'00'

Orange România SA
Tandem Building
Str. Matei Millo Nr.5,
Sector 1, Bucuresti,
România
Phone: 203 30 00
www.orange.ro

Aviz

To:	FLORIN LUCIAN PASCA	From:	Orange Romania
Fax:		Telefon	2033000
Telefon:	0749111572	Pagini, inclusiv aceasta:	3
Date:	18-03-2026	Referinta	AFO049940/42685/40121

Referitor la cererea dvs. din data de **10-03-2026** prin care solicitati avizul S.C.ORANGE ROMÂNIA S.A., pentru lucrarea **ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PENTRU REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU AMENAJARILE AFERENTE CONFORM AVIZULUI DE OPORTUNITATE** in **Arad**, jud.**Arad**, va comunicam:

aviz pozitiv

Prezentul aviz este valabil doar insotit de Conditiile Tehnice avand aceeasi **referinta** ca prezentul document, emise de SC Protelco SA si atasate.

[redacted]

ORANGE Romania S.A.

S.C. PROTELCO S.A.
Reg. com.: J29/977/1996;CIF:RO8606690
Adresa: STR.ECATERINA TEODOROIU NR. 43 D, CAMPINA, Jud.PRAHOVA
IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051
Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

Data: 18-03-2026
Referinta: AFO049940/42685/42685

Catre:

FLORIN LUCIAN PASCA
Conform Certificat de Urbanism nr.2006 din 05.12.2025

In atentia,
FLORIN LUCIAN PASCA

CONDITII TEHNICE Conform solicitare

AFO049940/42685 din data 10-03-2026

Ca raspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului Orange România S.A. pentru lucrarea

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) SI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (R.L.U.) PENTRU REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU AMENAJARILE AFERENTE CONFORM AVIZULUI DE OPORTUNITATE, Conform Certificat de Urbanism nr.2006 din 05.12.2025, Arad, Arad

va comunicam urmatoarele:

CONDITII TEHNICE

privind respectarea urmatoarelor masuri, menite a proteja instalatiile de telecomunicatii aflate in exploatare, executia lucrarilor proiectate (mai jos sunt enumerate conditiile impuse).

Nu este afectat traseul aerian Orange.

Mentionam ca nerespectarea conditiilor atrage nulitatea Avizului exprimat de catre Orange România S.A. si suportarea de catre cei vinovati a tuturor consecintelor ce decurg din aceasta.

Prezentul document insoteste avizul si este valabil un an de zile de la data eliberarii.

In cazul avarierii instalatiilor de comunicatii veti suporta contravaloarea pagubelor rezultate si valoarea lucrarilor de restabilire a functionalitatii lor, conform reglementarilor tehnice in vigoare si legii specifice in vigoare.

Este interzisa folosirea informatiilor referitoare la instalatiile de telecomunicatii, pentru alte scopuri decat cele pentru care au fost furnizate, ca si transmiterea lor unor terti.
Masurile suplimentare impuse de lucrarea dumneavoastra sunt prezentate pe verso, facand parte integranta din avizul de principiu conditionat emis de Orange România S.A.

[redacted]

[redacted]

MENT

S.C. PROTELCO S.A.
Reg. com.: J29/977/1996;CIF:RO8606690
Adresa: STR.ECATERINA TEODOROIU NR. 43 D, CAMPINA, Jud.PRAHOVA
IBAN: RO68 RZBR 0000 0600 1153 3051
Banca: RAIFFEISEN BANK - AGENTIA CAMPINA

CONDITII SPECIALE

Nu este cazul.

Solicitantul prezentelor conditii tehnice raspunde conform legii, de respectarea conditiilor generale si speciale cu privire la proiectarea si executarea de lucrari **IN ZONA DE PROTECTIE A RETELELOR DE TELECOMUNICATII.**

• REALIZAREA INVESTITIEI DUMNEAVOASTRA SE EFECTUEAZA FARA A AFECTA RETEAUA EXISTENTA A ORANGE. PE PLANURILE DE SITUATIE PREZENTATE DE PETENT NU EXISTA ELEMENTE DE REȚEA DE TELECOMUNICAȚII APARTINAND ORANGE ROMÂNIA S.A.

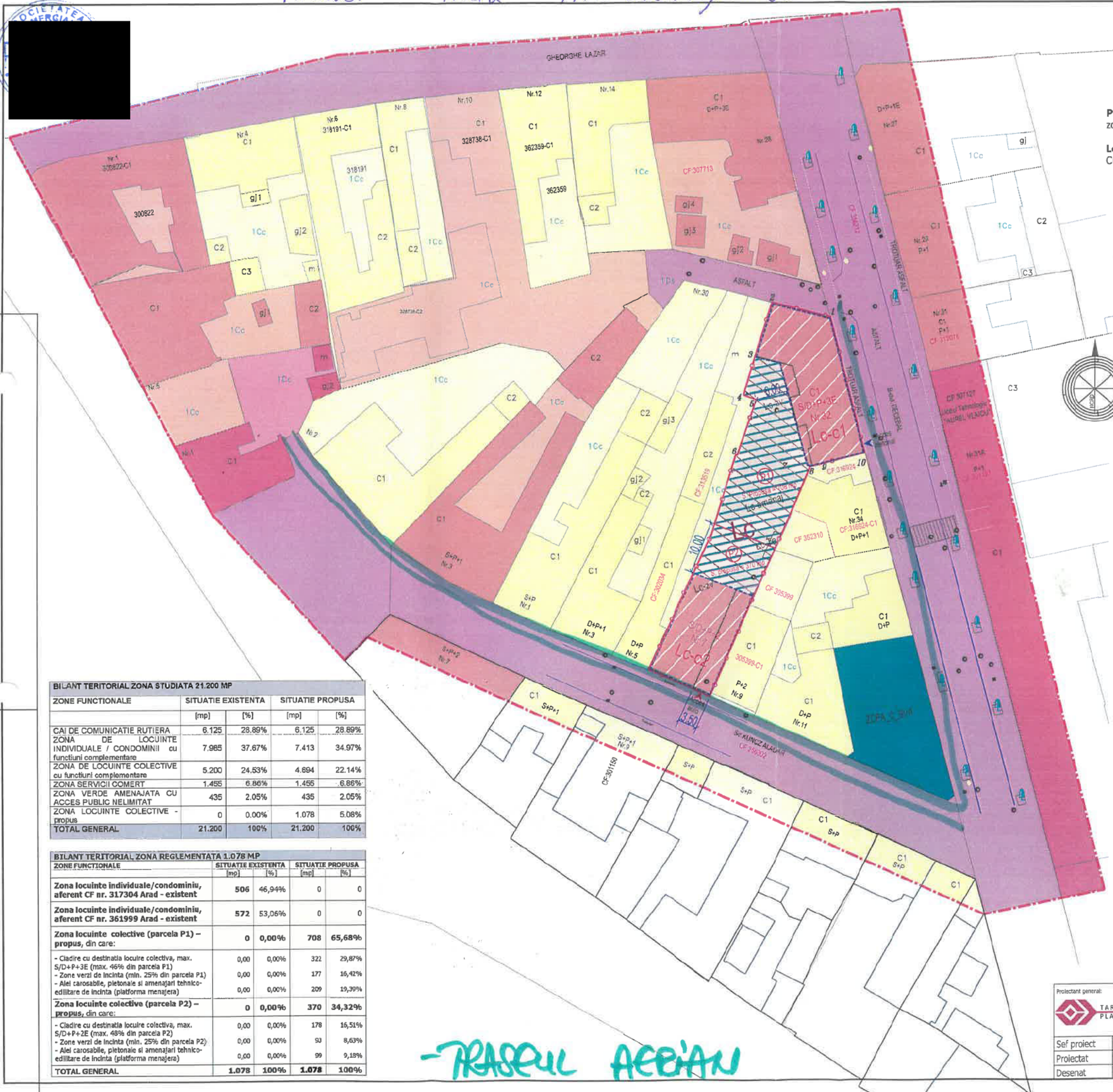
Constructorul este OBLIGAT SA COMUNICE IMEDIAT LA ORANGE ROMÂNIA S.A., telefon nr. 0374443275, 0374744741, email : NSG2@orange.ro, orice deteriorare (sau afectare) a retelei de telecomunicatii din zona lucrarilor.

COORDONATOR COMPARTIMENT

[redacted]

[redacted]

ANEXA Aviz Aviz 049940/42635



Principalele functiuni propuse ale zonei. In cadrul incintei cu propuneri se identifica o zona functionala principala:

Lc – Zona locuinte colective
Cu urmatoarele utilizari:
- Lc-c1: Constructie pentru locuinte colective cu maxim 10 apartamente (pe parcela P1)
- Lc-c2: Constructie pentru locuinte colective cu maxim 3 apartamente (pe parcela P2);
- Lc amenaj: Platforme carosabile si pietonale, inclusiv locuri de parcare amenajate la sol (pe parcelele P1 si P2);
- Lc-zv: Zone verzi amenajate (pe parcelele P1 si P2);
- Lc-Te: Platforma menajera/edilitara (pe parcelele P1 si P2)

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE

Bulevardul Decebal, nr. 32, CF nr. 317304 Arad si str. Kuncz Aladar, nr. 7, CF nr. 361999 Arad

2 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime si maxime):
Parcela P1 (Suprafata propusa parcela : 708 mp):

Parcela P1 (raportat la Suprafata propusa parcela : 708 mp):
POT max. 46,00 % (S constr. 322 mp)
CUT max = 2,25 (S constr. desf. 1.593 mp)
Regim de inaltime: S/D+P+3E
Hmax streasina:17,0 m fata de CTS (propus); Hmax coama: 19,0 m fatada de CTS (propus);

Parcela P2 (raportat la Suprafata propusa parcela : 370 mp):
POT max. 48,00% (S constr. 178 mp)
CUT max = 1,45 (S constr. desf. 536 mp)
Regim de inaltime: S/D+P+2E
Hmax streasina la fatada principala: **alinierea streasinei fatadei principale** propusa la streasina unuia din cladirile direct invecinate la limita vestica sau estica a ampiasamentului. Hmax streasina la fatada posterioara: 9,0 m fata de CTS; Hmax coama: 12,0 m fata de CTS;

LEGENDA

- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
  - Suprafata teren = 506 mp, conform CF nr. 317304 Arad
  - Suprafata teren = 572 mp, conform CF nr. 361999 Arad
  - Total suprafata : 1.078 mp
  - Teren proprietate PASCA FLORIN - LUCIAN
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 21.200 mp
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- LIMITA PARCELE PROPUSE (P1) (P2)
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
- ACCES PIETONAL PROPUS DIN B-DUL. DECEBAL
- ACCES AUTO SI PIETONAL PROPUS DIN STR. KUNCZ ALADAR

ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA

- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - CAROSABILE, inclusiv trotuare si spatii verzi de aliniament:
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE - cu functiuni complementare
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - cu functiuni complementare
- ZONA DE SERVICII/COMERT
- ZCPA_C_SVP - ZONA VERDE AMENAJATA CU ACCES PUBLIC NELIMITAT

ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA

- CLADIRI PENTRU LOCUINTE COLECTIVE
- PLATAFORME CAROSABILE, ALEI PIETONALE, ZONE VERZI AMENAJATE IN P
  SUPRAFATA TERENULUI SI AMANAJARI TECHNICO-EDILITARE

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 21.200 MP

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA	6.125	28.89%	6.125	28.89%
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE / CONDOMINII cu functiuni complementare	7.985	37.67%	7.413	34.97%
ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE cu functiuni complementare	5.200	24.53%	4.694	22.14%
ZONA SERVICII COMERT	1.455	6.86%	1.456	6.86%
ZONA VERDE AMENAJATA CU ACCES PUBLIC NELIMITAT	435	2.05%	435	2.05%
ZONA LOCUINTE COLECTIVE - propus	0	0.00%	1.078	5.08%
TOTAL GENERAL	21.200	100%	21.200	100%

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 1.078 MP

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	[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%
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%**

TRASEUL AEBIAN

Proiectant general: TARA PLAN	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:	BENEFICIAR:	PASCA FLORIN LUCIAN
		DENUMIRE PROIECT:	P.U.Z. si R.L.U. „ REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE "
		AMPLASAMENT:	Bulevardul Decebal, nr. 32, CF nr. 317304 Arad si str. Kuncz Aladar, nr. 7, CF nr. 361999 Arad.
Sef proiect	arh. Tutu Andreea	OBIECT:	P.U.Z
Proiectat	arh. Tutu Andreea		
Desenat	arh. Agualimpia Jihar	DENUMIRE PLANSA:	REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE
		Pr. nr.:	430/2025
		Nr.plansa	02A

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA RUR Andreea-Elena A. [redacted]

A2 (594x420)

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„Vasile Goldiș" AL JUDEȚULUI ARAD

NESECRET
Nr. **332.221**
din **04.03.2026**
Exemplar nr. **__/2**
Se transmite pe suport hârtie

Către,

PAȘCA FLORIN LUCIAN

La cererea dumneavoastră cu nr. 332.221 din 27.02.2026, prin care solicitați Acord favorabil de securitate la incendiu pentru investiția: "PUZ ȘI RLU: "REGLEMENTARE ZONĂ ÎN SCOPUL REALIZĂRII DE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE" amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, satul ..., strada b-dul. Decebal+str. Kuncz Aladar, numărul 32; 7, CF nr. 317304, 361999 ARAD, **vă comunicăm că se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de securitate la incendiu, motiv pentru care vă emitem Acordul nostru favorabil pentru faza PUZ.**

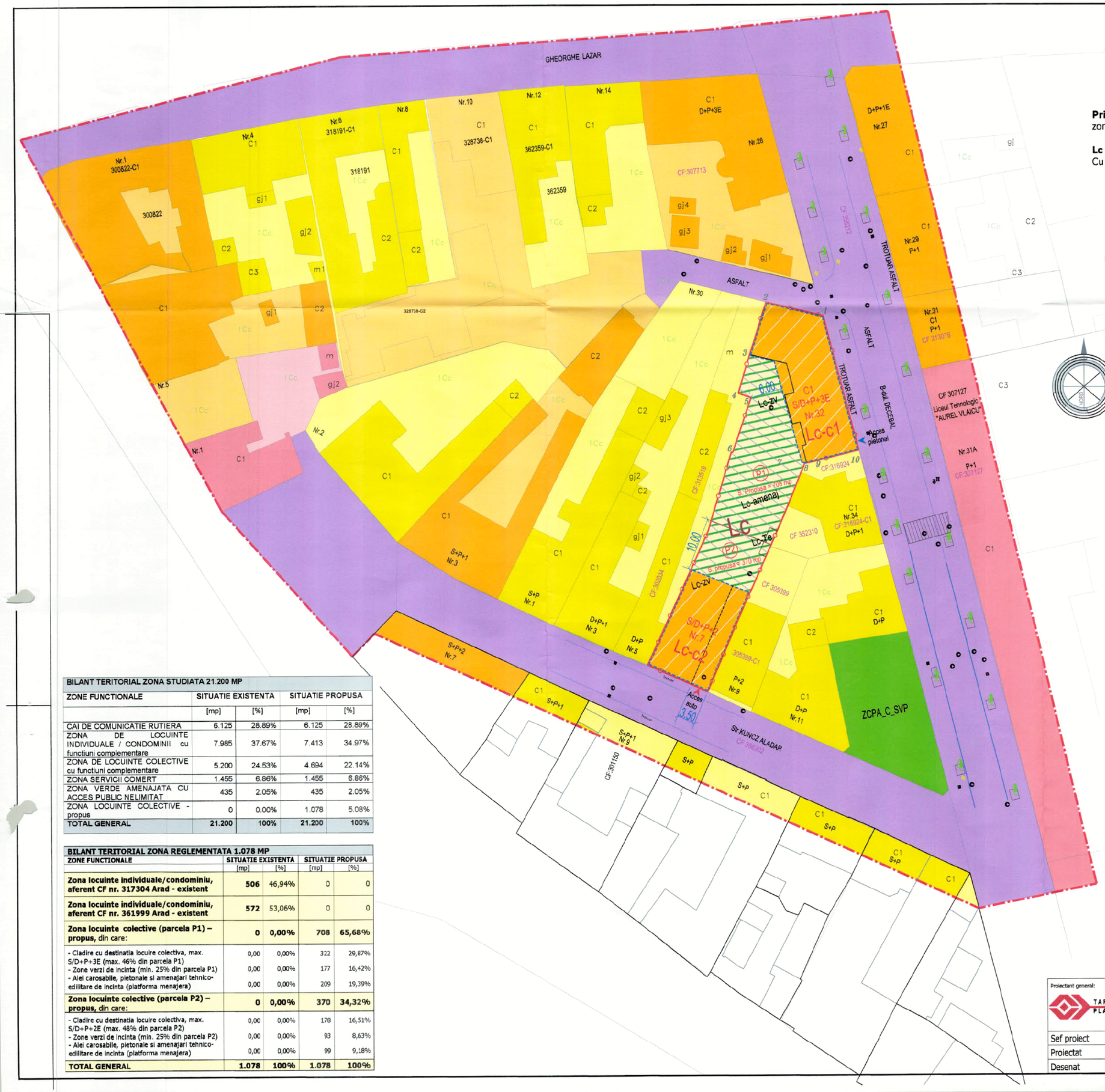
Cu stimă,

(Î[redacted]F

RENICH Robert-Valentin

NESECRET

Adresa: mun. Arad, str. Andrei Șaguna, nr. 66-72, jud. ARAD
Telefon: 0257 / 25.12.12 / Fax: 0257 / 25..67.12
Email: isujar@isuarad.ro



Principalele functiuni propuse ale zonei. In cadrul incintei cu propuneri se identifica o zona functionala principala:

Lc – Zona locuinte colective
Cu urmatoarele utilizari:
- Lc-c1: Constructie pentru locuinte colective cu maxim 10 apartamente (pe parcela P1)
- Lc-c2: Constructie pentru locuinte colective cu maxim 3 apartamente (pe parcela P2);
- Lc amenaj: Platforme carosabile si pietonale, inclusiv locuri de parcare amenajate la sol (pe parcelele P1 si P2);
- Lc-zv: Zone verzi amenajate (pe parcelele P1 si P2);
- Lc-Te: Platforma menajera/edilitara (pe parcelele P1 si P2)

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE

Bulevardul Decebal, nr. 32, CF nr. 317304 Arad si str. Kuncz Aladar, nr. 7, CF nr. 361999 Arad

2 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime si maxime):
Parcela P1 (Suprafata propusa parcela : 708 mp):

Parcela P1 (raportat la Suprafata propusa parcela : 708 mp):
POT max. 46,00 % (S constr. 322 mp)
CUT max = 2,25 (S constr. desf. 1.593 mp)
Regim de inaltime: **S/D+P+3E**
Hmax **streasina**:17,0 m fata de CTS (propus); Hmax **coama**: 19,0 m fatada de CTS (propus);

Parcela P2 (raportat la Suprafata propusa parcela : 370 mp):
POT max. 48,00% (S constr. 178 mp)
CUT max = 1,45 (S constr. desf. 536 mp)
Regim de inaltime: **S/D+P+2E**
Hmax **streasina** la fatada principala: **alinierea streasinei fatadei principale** propusela 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;

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 21.200 MP

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA	6.125	28.89%	6.125	28.89%
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE / CONDOMINII cu functiuni complementare	7.985	37.67%	7.413	34.97%
ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE cu functiuni complementare	5.200	24.53%	4.694	22.14%
ZONA SERVICII COMERT	1.455	6.86%	1.455	6.86%
ZONA VERDE AMENAJATA CU ACCES PUBLIC NELIMITAT	435	2.05%	435	2.05%
ZONA LOCUINTE COLECTIVE - propus	0	0.00%	1.078	5.08%
TOTAL GENERAL	**21.200**	**100%**	**21.200**	**100%**

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 1.078 MP

ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	[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%
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%**

LEGENDA

- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
  - Suprafata teren = 506 mp, conform CF nr. 317304 Arad
  - Suprafata teren = 572 mp, conform CF nr. 361999 Arad
  - Total suprafata : 1.078 mp
  - Teren proprietate PASCA FLORIN - LUCIAN
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 21.200 mp
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- LIMITA PARCELE PROPUSE (P1) (P2)
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
- ACCES PIETONAL PROPUS DIN B-DUL. DECEBAL
- ACCES AUTO SI PIETONAL PROPUS DIN STR. KUNCZ ALADAR

ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA
- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - CAROSABILE, inclusiv trotuare si spatii verzi de aliniament
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE - cu functiuni complementare
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - cu functiuni complementare
- ZONA DE SERVICII/COMERT
- ZCPA_C_SVP - ZONA VERDE AMENAJATA CU ACCES PUBLIC NELIMITAT

ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA
- CLADIRI PENTRU LOCUINTE COLECTIVE
- PLATAFORME CAROSABILE, ALEI PIETONALE, ZONE VERZI AMENAJATE IN PROPORTIE DE MINIM 25% DIN SUPRAFATA TERENULUI SI AMANAJARI TECHNICO-EDILITARE

INSPECTORATUL PENTRU SITUATII DE URGENTA AL JUDETULUI ARAD VIZAT spre NESCHIMBARE Nr. 1

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA RUR Andreea-Elena A. TUTU

[redacted]

Proiectant general: TARA PLAN	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: dani[redacted]	BENEFICIAR: PASCA FLORIN LUCIAN DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. si R.L.U. „ REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE ” Bulevardul Decebal, nr. 32, CF nr. 317304 Arad si str. Kuncz Aladar, nr. 7, CF nr. 361999 Arad.	Pr. nr.: 430/2025
Sef proiect	arh. Tutu Andreea	[redacted]	OBIECT: P.U.Z
Proiectat	arh. Tutu Andreea	[redacted]	DENUMIRE PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE — Nr.plansa 02A
Desenat	arh. Agualimpia Jihan	[redacted]	

A2 (594x420)

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE

Bulevardul Decebal, nr. 32, CF nr. 317304 Arad si str. Kuncz Aladar, nr. 7, CF nr. 361999 Arad

3 REGLAMENTARI EDILITARE

GHEORGHE LAZAR

Nr.1 300822-C1 | Nr.4 C1 | Nr.6 318191-C1 | Nr.8 | Nr.10 C1 328738-C1 | Nr.12 C1 362359-C1 | Nr.14 C1 | C1 D+P+3E | Nr.28 | D+P+1E Nr.27 C1 | Nr.29 P+1 | Nr.31 C1 P+1 CF 313076 | Nr.31A P+1

300822 | 318191 | 362359 | 328738-C2

CF 356212 | TROTUAR ASFALT | ASFALT | B-dul DECEBAL | TROTUAR ASFALT

CF 307127 Licaul Tehnologic "AUREL VLAICU"

Nr.30 | Nr.32 C1 S/D+P+3E LC-C1 | P1 S. Propusa = 708 mp | Lc-ZV | Lc-amenaj | Lc | Lc-Te | Acces pietonal

Nr.34 C1 CF 352310 D+P+1

CF-313519 C1 P+1 | LC-ZV | CF 305399 | P2 S. propusa = 370 mp P+1 LC-C2 Nr.7 | 305399-C1 P+2 | Acces auto | Str.KUNCZ ALADAR CF 356302

Nr.1 | Nr.2 | Nr.3 | Nr.5 | Nr.9 | Nr.11 C1 D+P | ZCPA_C_SVP

S+P+1 Nr.9 CF-301150

LEGENDA

- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
  - Suprafata teren = 506 mp, conform CF nr. 317304 Arad
  - Suprafata teren = 572 mp, conform CF nr. 361999 Arad
  - Total suprafata construita: 1.078 mp
  - Teren proprietate PASCA FLORIN - LUCIAN
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 21.200 mp
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- LIMITA PARCELE PROPUSE (P1) (P2)
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
- ACCES PIETONAL PROPUS DIN B-DUL. DECEBAL
- ACCES AUTO SI PIETONAL PROPUS DIN STR. KUNCZ ALADAR

LEGENDA EDILITARE

- BRANSAMENT APA RECE PE 100 PEHD PN 10 - EXISTENT
- BRANSAMENT CANALIZARE MENAJERA PVC KG SN4 - EXISTENT
- CM CAMIN MENAJER - PROPUS
- CA CAMIN BRANSAMENT APA - PROPUS

INSPECTORATUL PENTRU SITUATII DE URGENTA AL JUDETULUI ARAD VIZAT spre NESCHIMBARE Nr. 1

NOTA:

- Bransamentul de apa si racordul la reteaua de canalizare se vor executa in concordanta cu solutia tehnica ce va fi emisa de administratorul retelei.

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA RUR Andreea-Elena A. TUTU arhitect [redacted]

Proiectant general: TARA PLAN	TARA PLAN s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. 302/12 [redacted] tel. 0749 [redacted] e-mail [redacted]	BENEFICIAR: PASCA FLORIN LUCIAN	
		DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. si R.L.U. „ REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE ”	Pr. nr.: 430/2025
		AMPLASAMENT: Bulevardul Decebal, nr. 32, CF nr. 317304 Arad si str. Kuncz Aladar, nr. 7, CF nr. 361999 Arad.	
Sef proiect	arh. Tuțu Andreea	OBIECT:	P.U.Z
Proiectat	ing. Jurca Radu	DENUMIRE PLANSA: REGLEMENTARI EDILITARE	Nr.planse 03ED
Desenat	ing. Jurca Radu		

[redacted]

A2 (594x420)

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL GENERAL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
„Vasile Goldiș" AL JUDEȚULUI ARAD

NESECRET
Nr. **332.220**
din **04.03.2026**
Exemplar nr. __/**2**
Se transmite pe suport hârtie

Către,

PAȘCA FLORIN LUCIAN

La cererea dumneavoastră cu nr. 332.220 din 27.02.2026, prin care solicitați Acord favorabil de protecție civilă pentru investiția: "PUZ ȘI RLU: "REGLEMENTARE ZONĂ ÎN SCOPUL REALIZĂRII DE ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE" amplasată în județul ARAD, municipiul/orașul/comuna ARAD, satul ..., strada b-dul. Decebal+str. Kuncz Aladar, numărul 32; 7, CF nr. 317304, 361999 ARAD, **vă comunicăm că se respectă prevederile actelor normative care reglementează activitatea de protecție civilă, motiv pentru care vă emitem Acordul nostru favorabil pentru faza PUZ.**

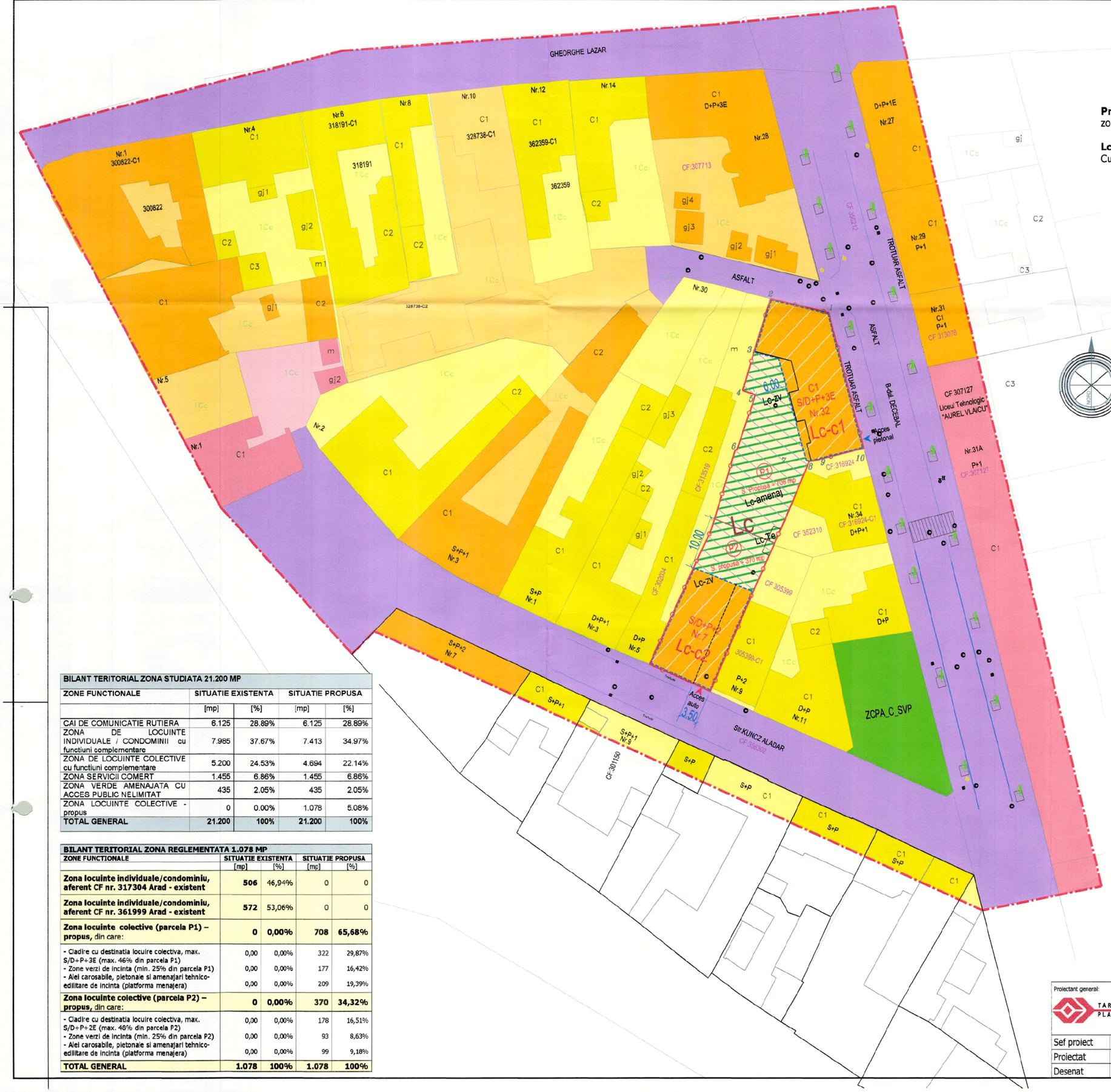
Cu stimă,

(Î.)INSPECTOR ȘEF

[redacted] ientin

NESECRET

Adresa: mun. Arad, str. Andrei Șaguna, nr. 66-72, jud. ARAD
Telefon: 0257 / 25.12.12 / Fax: 0257 / 25..67.12
Email: isujar@isuarad.ro



Principalele functiuni propuse ale zonei. In cadrul incintei cu propuneri se identifica o zona functionala principala:

Lc – Zona locuinte colective
Cu urmatoarele utilizari:
- Lc-c1: Constructie pentru locuinte colective cu maxim 10 apartamente (pe parcela P1)
- Lc-c2: Constructie pentru locuinte colective cu maxim 3 apartamente (pe parcela P2);
- Lc amenaj: Platforme carosabile si pietonale, inclusiv locuri de parcare amenajate la sol (pe parcelele P1 si P2);
- Lc-zv: Zone verzi amenajate (pe parcelele P1 si P2);
- Lc-Te: Platforma menajera/edilitara (pe parcelele P1 si P2)

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE

Bulevardul Decebal, nr. 32, CF nr. 317304 Arad si
str. Kuncz Aladar, nr. 7, CF nr. 361999 Arad

2 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime si maxime):
Parcela P1 (Suprafata propusa parcela : 708 mp):

Parcela P1 (raportat la Suprafata propusa parcela : 708 mp):
POT max. 46,00 % (S constr. 322 mp)
CUT max = 2,25 (S constr. desf. 1.593 mp)
Regim de inaltime: **S/D+P+3E**
Hmax streasina:17,0 m fata de CTS (propus); Hmax coama: 19,0 m fatada de CTS (propus);

Parcela P2 (raportat la Suprafata propusa parcela : 370 mp):
POT max. 48,00% (S constr. 178 mp)
CUT max = 1,45 (S constr. desf. 536 mp)
Regim de inaltime: **S/D+P+2E**
Hmax streasina la fatada principala: **alinierea streasinei fatadei principale** propusela streasna uneia din cladirile direct invecinata 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;

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 21.200 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
CAI DE COMUNICATIE RUTIERA	6.125	28.89%	6.125	28.89%
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE / CONDOMINII cu functiuni complementare	7.985	37.67%	7.413	34.97%
ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE cu functiuni complementare	5.200	24.53%	4.694	22.14%
ZONA SERVICII COMERT	1.455	6.86%	1.455	6.86%
ZONA VERDE AMENAJATA CU ACCES PUBLIC NELIMITAT	435	2.05%	435	2.05%
ZONA LOCUINTE COLECTIVE - propus	0	0.00%	1.078	5.08%
TOTAL GENERAL	21.200	100%	21.200	100%

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 1.078 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUSA	
	[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%
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%

LEGENDA

- LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
  - Suprafata teren = 506 mp, conform CF nr. 317304 Arad
  - Suprafata teren = 572 mp, conform CF nr. 361999 Arad
  - Total suprafata : 1.078 mp
  - Teren proprietate PASCA FLORIN - LUCIAN
- LIMITA ZONA STUDIATA S = 21.200 mp
- LIMITA PARCELE EXISTENTE
- LIMITA PARCELE PROPUSE (P1) (P2)
- LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
- ACCES PIETONAL PROPUS DIN B-DUL. DECEBAL
- ACCES AUTO SI PIETONAL PROPUS DIN STR. KUNCZ ALADAR

ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA

- CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - CAROSABILE, inclusiv trotuare si spatii verzi de aliniament:
- ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE - cu functiuni complementare
- ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - cu functiuni complementare
- ZONA DE SERVICII/COMERT
- ZCPA_C_SVP - ZONA VERDE AMENAJATA CU ACCES PUBLIC NELIMITAT

ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA

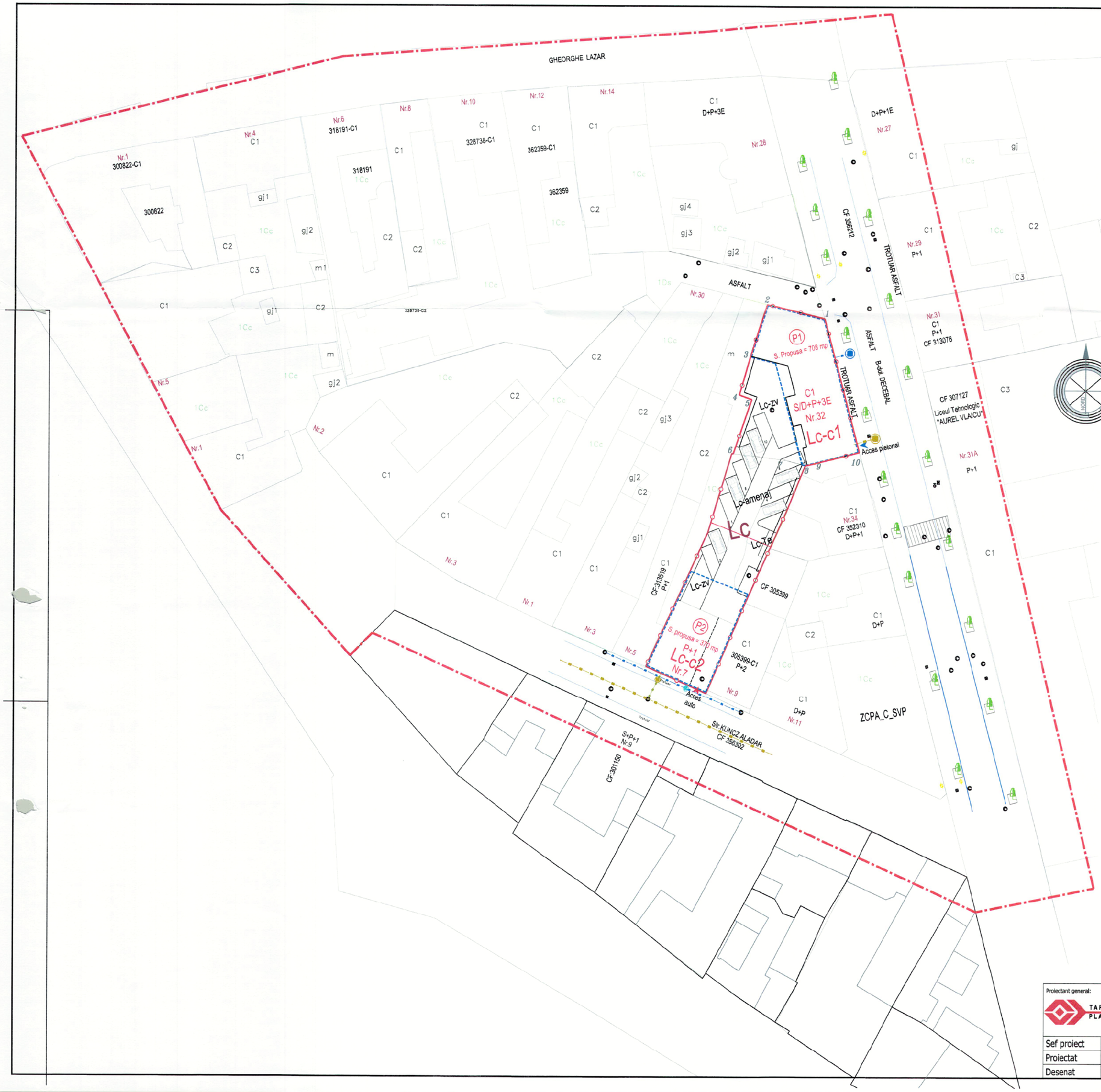
- CLADIRI PENTRU LOCUINTE COLECTIVE
- PLATAFORME CAROSABILE, ALEI PIETONALE, ZONE VERZI AMENAJATE IN PROPORTIE DE MIN. SUPRAFATA TERENULUI SI AMANAJARI TECHNICO-EDILITARE

INSPECTORATUL PENTRU SITUATII DE URGENTA AL JUDETULUI ARAD VIZAT SPRE NESCHIMBARE 1

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROM RUR Andreea [redacted] TU [redacted] SPECIALIST CU DR [redacted]

Proiectant general: TARA PLAN	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: [redacted]	BENEFICIAR:	PASCA FLORIN LUCIAN	
		DENUMIRE PROJECT:	P.U.Z. si R.L.U. „ REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE ”	Pr. nr.: 430/2025
		ADRESA: Bulevardul Decebal, nr. 32, CF nr. 317304 Arad si str. Kuncz Aladar, nr. 7, CF nr. 361999 Arad.		
Sef proiect	arh. Tuțu Andreea [redacted]	Scara:	1:500	OBIECT: P.U.Z
Proiectat	arh. Tuțu Andreea			
Desenat	arh. Agualimpia Jiha [redacted]	Data:	iul. 2025	DENUMIRE PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE — Nr.plansa: 02A

A2 (594x420)



PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE

Bulevardul Decebal, nr. 32, CF nr. 317304 Arad si str. Kuncz Aladar, nr. 7, CF nr. 361999 Arad

3 REGLAMENTARI EDILITARE

INSPECTORATUL PENTRU SITUATII DE URGENTA AL JUDETULUI ARAD VIZAT spre NESCHIMBARE 1

LEGENDA

LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
Suprafata teren = 506 mp, conform CF nr. 317304 Arad
Suprafata teren = 572 mp, conform CF nr. 361999 Arad
Total suprafata construita: 1.078 mp
Teren proprietate PASCA FLORIN - LUCIAN

LIMITA ZONA STUDIATA S = 21.200 mp
LIMITA PARCELE EXISTENTE
LIMITA PARCELE PROPUSE (P1) (P2)
LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
ACCES PIETONAL PROPUS DIN B-DUL. DECEBAL
ACCES AUTO SI PIETONAL PROPUS DIN STR. KUNCZ ALADAR

LEGENDA EDILITARE

BRANSAMENT APA RECE PE 100 PEHD PN 10 - EXISTENT
BRANSAMENT CANALIZARE MENAJERA PVC KG SN4 - EXISTENT
CM CAMIN MENAJER - PROPUS
CA CAMIN BRANSAMENT APA - PROPUS

NOTA:

- Bransamentul de apa si racordul la reteaua de canalizare se vor executa in concordanta cu solutia tehnica ce va fi emisa de administratorul retelei.

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA RUR Andreea-E[redacted] TUȚ[redacted] arhitect di[redacted] D Z1 D[redacted]

Proiectant general: TARA PLAN s.r.l. mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. 302[redacted] tel. 07[redacted] e-m[redacted]	BENEFICIAR: PASCA FLORIN LUCIAN		Pr. nr.: 430/2025
	DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. si R.L.U. „ REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE " [redacted]DRESA: Bulevardul Decebal, nr. 32, CF nr. 317304 Arad si str. Kuncz Aladar, nr. 7, CF nr. 361999 Arad.		
Sef proiect: arh. Tuțu Andreea [redacted]	[redacted]cara: [redacted]1:500	OBIECT:	P.U.Z
Proiectat: ing. Jurca Radu		DENUMIRE PLANSA: REGLEMENTARI EDILITARE	Nr.plansa 03ED
Desenat: ing. Jurca Radu	[redacted]n. 2026		

A2 (594x420)

MINISTERUL SĂNĂTĂŢII
DIRECŢIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEŢULUI ARAD
310036-Arad, str. Andrei Şaguna, nr. 1-3
Tel. **0257. 254. 438 ; Fax: 0257. 230. 010**
web: www.dsparad.ro, e-mail: secretariat@dsparad.ro
Operator date cu caracter personal nr.34651

Nr.126/16.03.2026

NOTIFICARE
de asistenţă de specialitate de sănătate publică

Date identificare solicitant şi calitatea acestuia:
PAŞCA FLORIN LUCIAN
Localitatea: [redacted]
Date identificare obiectiv notificat:
Localitatea: Arad, B-dul Decebal şi str. Kuncz Aladar, nr.32 şi 7, CF nr. 317304 şi CF nr.361999, jud. Arad
Activitatea/activităţile pentru care este notificat obiectivul
PUZ ŞI RLU PENTRU REGLEMENTARE ZONĂ ÎN SCOPUL REALIZĂRII ANSAMBLU DE LOCUINŢE COLECTIVE, CU AMENAJĂRI AFERENTE CONFORM AVIZULUI DE OPORTUNITATE
FAZA: P.U.Z.
Proiect nr: 430/2025
Proiectant: SC TARA PLAN SRL
Numărul şi data întocmirii referatului de evaluare, numele şi prenumele specialistului 685/16.03.2026 Parscuta Dinu, medic specialist igienă.
În urma evaluării documentaţiei aferente proiectului propus, s-au constatat urmatoarele:
- proiectul este în concordanţă cu legislaţia naţională privind condiţiile de igienă şi sănătate publică

Notificarea este valabilă atât timp cât nu se modifică datele din memoriul tehnic şi proiect .

DIRECTOR EXECUTIV
DR. IRIMIE CECILIA GABRIELA

Cecilia-Gabriela Irimie
Digitally signed by Cecilia-Gabriela Irimie
Date: 2026.03.17 09:05:15 +02'00'

MEDIC ŞEF DEPARTAMENT SUPRAVEGHERE ÎN SĂNĂTATE PUBLICĂ
DR. SURPAT MARGARETA MIHAELA
[redacted]

Red. As. Horga Mirela
[redacted]

PROIECTANT
TARA PLAN S.R.L.

ADMINISTRATOR DE UTILITĂŢI URBANE
S.C. C.T.P. S.A. ARAD

AVIZ nr. 321 / 03.03.2026
pentru amplasament şi/sau branşament (racord)

1. **DATE DE IDENTIFICARE A OBIECTIVULUI DE INVESTIŢII**

1. **Denumire** REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENANJARILE AFERENTE

2. **Amplasament** Mun. Arad, Bulevard Decebal nr. 32, CF nr. 317304 Arad, si str. Kuncz Aladar nr.7 , CF nr. 361999 Arad.

3. **Beneficiar** PASCA FLORIN-LUCIAN

4. **Proiect Nr.** 430/2025 **elaborator** TARA PLAN S.R.L.

2. **CARACTERISTICILE TEHNICE SPECIFICE ALE INVESTIŢIEI**
2.1 AMPLASAMENT

3. **MODUL DE ÎNDEPLINIRE A CERINŢELOR AVIZATORULUI SI TERMEN DE VALABILITATE AVIZ**
24 luni de la data emiterii certificatului de urbanism nr. 2006 din 05.12.2025, respectiv pana la data de 05.12.2027 .

4. **Văzând specificările prezentate în FIŞA TEHNICĂ privind modul de înde[redacted] avizare, precum şi documentaţia depusă pentru autorizare (PAC/PAD/POE) se acordă:**

AVIZ FAVORABIL cu următoarele condiţii

În zona lucrărilor, pe Bulevardul Decebal, CTP Arad deţine cabluri subterane de interconectare intre statiile de redresare S1 si S2 (6 Kv / 3x150mm). Pentru echiparea tehnico-edilitara, in cazul in care sunt necesare sapaturi in jurul cablurilor, acestea se vor executa manual, în prezenţa unui reprezentant C.T.P. La terminarea lucrărilor, refacerea umpluturilor se va executa doar după încheierea unui proces verbal cu reprezentantul C.T.P., ocazie cu care se va inventaria integritatea cablurilor din gospodăria subterană C.T.P. În cazul în care din anumite motive cablul a fost avariat, refacerea umpluturilor se va putea executa doar după remedierea defectului, cheltuielile de remediere vor fi suportate de executant. În cazul în care reprezentantul C.T.P. nu va fi prezent la lucrare si înainte de refacerea umpluturilor, iar după refacerea lor pe o perioada de cca 3-5 ani se constată o avarie la cablurile noastre subterane, vă considerăm răspunzători pentru toate prejudiciile provocate, suportând toate cheltuielile (inclusiv remedierea defectului, oprirea circulaţiei tramvaielor pe toată perioada avariei).

Persoană de contact predare amplasament: ing. Catrinescu Sorin, tel. 0770-277208.

Data: **26/03/03**

Director [redacted]
(SOCIETA[redacted]RE)

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL GENERAL AL POLIŢIEI ROMÂNE

INSPECTORATUL DE POLIŢIE JUDEŢEAN ARAD
POLIŢIA MUNICIPIULUI ARAD-BIROUL RUTIER

Nesecret
Arad
Nr.291.119, din 17.01.2026
Ex. nr. 1/2

Către,

PASCA FLORIN LUCIAN
[redacted]

Urmare a analizării documentaţiei prezentate de dumneavoastră pentru **„PUZ SI RLU REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE CU AMENAJARILE AFERENTE ”**, situată în mun. Arad, B-dul Decebal + str. Kuncz Aladar, nr.32 jud.Arad, CF 317304 şi CF 361999, jud. Arad, conform certificatului de urbanism nr. 2006, din 05.12.2025 eliberat de Primăria municipiului Arad, *vă comunicăm*:

avizul nostru de principiu favorabil

cu respectarea umătoarelor condiţii:

Obligativitatea prezentării înainte de începerea lucrărilor ce fac obiectul avizării Poliţiei Rutiere a documentaţiei privind începerea acestora, care va include memoriu de prezentare a categoriei lucrărilor şi a tehnologiei de execuţie, autorizaţia de construire, demunirea societăţii care va executa lucrarea precum şi fotocopia certificatului unic de înregistrare al acesteia, perioada de execuţie, persoana responsabilă cu datele de identificare şi contact, planul de management al traficului, conform „Normelor Metodologice Comune M.A.I./M.T. nr. 1112/411/2000 privind condiţiile de închidere sau de instituire a restricţiilor de circulaţie în vederea executării de lucrări în zona drumului public şi/sau pentru protejarea drumului”, precum şi taxa de avizare conform OG 128/2000 şi o copie a prezentului aviz.

Prezentul aviz nu acordă dreptul de începere a lucrărilor, este valabil 12 luni, de la data emiterii şi doar împreună cu acordul emis de către administratorul drumului public/comisia de specialitate din cadrul Administraţiei Publice Locale, iar nerespectarea uneia, sau după caz, a mai multor condiţii dintre cele impuse prin prezentul aviz, atrage nulitatea de drept a acestuia.

Taxa de avizare a fost achitată conform ordinului de plată ataşat la dosar din data de 08.01.2026 în valoare de 200 de lei.

Cu stimă,

Î.ŞEFUL POLIŢIEI MUNICIPIULUI ARAD [redacted]

Î.ŞEFUL BI[redacted]RUTIER
Inspe[redacted]ţie,
BO[redacted]

Arad, str. Andrei Şaguna, nr. 103. Telefon si fax: 0257/206934, Cod poştal 310053 email: circulatie@ar.politiaromana.ro
„Confidenţial! Date cu caracter personal, prelucrate conform prevederilor RGPD 2016/679.”

Ref. int. 9873 / 570

9873/22.04.2026

PASCA FLORIN LUCIAN
Adresă de corespondență: [redacted]

Spre știință: **1. AEROPORTUL ARAD**
2. R.A. ROMATSA

În baza prevederilor art. 87 din Legea nr. 21/ 2020 privind Codul aerian al României din 2020, și ale Hotărârii Guvernului nr. 405/1993 privind înființarea Autorității Aeronautice Civile Române, modificată și completată, în temeiul art. 3.7. și 3.8. din Reglementarea aeronautică civilă română privind emiterea avizelor la documentațiile tehnice aferente obiectivelor din zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian al României – RACR – AVZ ediția 2/ 2020, aprobată prin OMTIC nr. 893/2020,

Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

AVIZ FAVORABIL

pentru documentația PUZ - "reglementare zonă in scopul realizării ansamblu de locuințe colective cu amenajările aferente", pe terenul situat în localitatea Arad, Bulevardul Decebal nr. 32, CF, NC 317304, 361999, județul Arad. Amplasamentul este situat în suprafața de proiecție la sol a zonei I de servitute aeronautică civilă, la 461,40 m sud față de axa pistei 09 - 27 a Aeroportului Arad și la 3618,90 m est de pragul 27 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 110,20 m.

Amplasamentul obiectivelor este definit de următoarele coordonate geografice: 46°10'07.41" latitudine N; 21°19'07.33" longitudine E.

Avizul este condiționat de:

1. Respectarea amplasamentelor și a datelor precizate în documentația transmisă spre avizare;
2. Prezentul aviz este emis ca urmare a analizei de specialitate din punct de vedere aeronautic, are caracter exclusiv tehnic și are la bază Certificatul de Urbanism nr. 2006 din 05.12.2025;
3. Respectarea înălțimii maxime a obiectivelor de 19,00 m, respectiv cota absolută maximă de 129,20 m (110,20 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural + 19,00 m înălțimea maximă a zonelor edificabile);
4. Furnizarea la faza DTAC de coordonate geografice în sistemul WGS-84, precum și a cotei terenului în sistem Marea Neagră 75 determinate numai de specialiști autorizați în domeniul geodeziei care fac dovada dreptului de semnătură conform legislației aplicabile;
5. Utilizarea pentru încălzire a unor instalații și echipamente care să nu producă perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor;

6. Iluminatul exterior din cadrul lotului să nu prezinte fascicule de lumină orientate în sus;
7. Este interzisă desfășurarea, pe terenul sus menționat, a unor activități care pot afecta traficul aerian din zonă - lansări de artificii, lampioane, baloane, etc.;
8. Se va elimina orice sursă de atragere a păsărilor, iar depozitarea resturilor menajere se va face în recipiente acoperite;
9. Prezentul aviz nu poate servi la obţinerea Autorizaţiei de Construire;
10. Obligația beneficiarului de a înștiința viitorii proprietari / chiriași / locatari cu privire la respectarea prevederilor cuprinse în prezentul aviz;
11. **Beneficiarul și proiectantul / elaboratorul documentației tehnice răspund pentru corectitudinea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în documentația transmisă spre avizare;**
12. **Prezentul aviz are valabilitatea de un an de la data emiterii.**

Încălcarea oricărei condiții de mai sus afectează interesul public al siguranței navigației aeriene și atrage de la sine anularea avizului și responsabilitatea juridică și materială a beneficiarului construcțiilor, în conformitate cu prevederile Codului Aerian.

Autoritatea Aeronautică Civilă Română, Aeroportul Arad și R.A. ROMATSA sunt exonerate de orice răspundere pentru disconfortul produs de traficul aerian din zonă și de activitățile desfășurate de Aeroportul Arad.

(E-signed)

Director General

Nicolae STOICA

MINISTERUL CULTURII

DIRECŢIA JUDEŢEANĂ PENTRU CULTURĂ ARAD

310126 ARAD-ROMÂNIA, str. Gheorghe Lazăr nr. 21, tel. 0257280982, e-mail: djcarad2017@gmail.com

Nr. 110 / 25.02.2026

APROBAT
Di[redacted]
Adrian[redacted]MON

Către,
PAŞCA FLORIN LUCIAN,[redacted]

AVIZ NR. 61 / U / 18.02.2026

Privind: PUZ şi RLU Reglementare zonă în scopul realizării ansamblu de locuinţe colective, cu amenajările aferente, mun. Arad, bd. Decebal nr. 32, str. Kuncz Aladar nr. 7

Statut LMI: Zona construită protejată "Ansamblul urban Arad", cod AR -II-a-B-00477 conf. LMI actualizată 2015 prin OMC 2828/2015
Adresa: mun. Arad, bd. Decebal nr. 32, str. Kuncz Aladar nr. 7
Nr. pr./faza/Den: **430/2025 / PUZ – REGLEMENTARE ZONĂ ÎN SCOPUL REALIZĂRII ANSAMBLU DE LOCUINŢE COLECTIVE, CU AMENAJĂRILE AFERENTE**
Proiectant: SC TARA PLAN SRL, mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu nr. 15/A
Titular: PAŞCA FLORIN LUCIAN, mun. Arad, str. Gheorghe Lazăr nr. 10

Documentaţia transmisă cu adresa înregistrată la Direcţia Judeţeană pentru Cultură Arad (DJC Arad) nr. 110/03.02.2026 cuprinde extras CF, CU 2006/2025, AO 05/2026, memoriu de prezentare, RLU, încadrare în zonă, situaţia existentă, reglementări urbanistice-zonificare, reglementări edilitare, posibilităţi de mobilare, ilustrare urbanisică, profil stradal.

Se propun: Reglementări urbanistice şi stabilirea regulamentului local de urbanism aferent destinaşiei propuse de zonă de locuinţe colective propuse în două parcele P1 şi P2, regim de înălţime S/D+P+3E pentru P1, şi S/D+P+2E pentru P2, cu spaţii verzi de incintă 25%, platforme carosabile, alei pietonale şi amenajări tehnico-edilitare de incintă, POT exist=63,64%, CUT exist=2,50, POTmax P1=46%, CUT max P1=2,25, POTmax P2=48%, CUT max P2=1,45.

În baza Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată în Monitorul Oficial nr. 938/2006, Titl. III, Cap. II, Art. 34 alin. 5, în urma analizării documentaţiei din punct de vedere a protejării monumentelor istorice, a zonelor de protecţie a acestora şi a zonelor construite protejate, în cadrul Şedinţei de lucru din data de 18.02.2026, poziţia 2602_2/AR01 din Procesul verbal, Comisia Zonală a Monumentelor Istorice–12 (CZMI–12), prin DJC Arad, acordă:

AVIZ FAVORABIL,

pentru pr. nr. **430/2025**, faza **PUZ - Reglementare zonă în scopul realizării ansamblu de locuinţe colective, cu amenajările aferente,** mun. Arad, bd. Decebal nr. 32, str. Kuncz Aladar nr. 7, fără condiţii.

Întocmit:
arh. Elis[redacted]

Consilier Principal DJC Arad
Alice J[redacted]

Taxa de avizare es[redacted]conf. L422/2001 art.26)
Prezentul aviz a fost transmis solicitantului direct în data de 26.02.2026

Cod aviz: **M** – obiective monument istoric; **U** – documentaţii de urbanism; **Z** – zone construite protejate sau zona de protecţie a monumentelor istorice; **ZA** – zone construite protejate sau zona de protecţie a monumentelor istorice delimitate prin documentaţii de urbanism avizate de MC.

MUNICIPIUL ARAD
310130 Arad – România - Bd. Revoluției, nr. 75
Tel.+40-257-281850 Fax.+40-257-284744
www. primariaarad.ro pma@primariaarad.ro

ISO 9001
Nr. certificat:UIG-1014-EO-1038

COMISIA DE SISTEMATIZARE A CIRCULAȚIEI

Nr. ad.20889/Z1/ 18 MAR. 2026

Către,
Domnul Pașca Florin – Lucian, Arad
[redacted]

Referitor la: solicitarea avizului Comisiei de Sistematizare a Circulației pentru documentația „Elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) pentru reglementare zona în scopul realizării ansamblu de locuințe colective cu amenajările aferente, la adresa, jud. Arad, mun. Arad, B-dul Decebal și str. Kuncz Aladar, nr. 32 și 7,identificat prin CF 317304 Arad și C.F. 361999 Arad, corespunzător Avizului de Oportunitate.

În urma analizării documentației în ședința din data de 12.03.2026, Comisia de Sistematizare a Circulației ***a avizat*** favorabil solicitarea.

PREȘEDINTE,
VICEPRIMAR
SERG [redacted]

ROMÂNIA MUNICIPIUL ARAD 1 JUDEȚUL

2026

	Nume prenume	Funcția		Data
Avizat:	Liliana Florea	Director executiv	[redacted]	18 MAR. 2026
Verificat:	Adrian Barbeș	Referent		16.03.2026
Întocmit:	George Stoian	Secretar		16.03.2026
Întocmit:	Letiția Chirila	Secretar		16.03.2026

Anexă la Aviz NR. 20889/17.03.2026

[redacted]

Principalele functiuni propuse ale zonei. In cadrul incintei cu propuneri se identifica o zona functionala principala:

Lc – Zona locuinte colective

Cu urmatoarele utilizari:

- Lc-c1: Constructie pentru locuinte colective cu maxim 10 apartamente (pe parcela P1)
- Lc-c2: Constructie pentru locuinte colective cu maxim 3 apartamente (pe parcela P2);
- Lc amenaj: Platforme carosabile si pietonale, inclusiv locuri de parcare amenajate la sol (pe parcelele P1 si P2);
- Lc-zv: Zone verzi amenajate (pe parcelele P1 si P2);
- Lc-Te: Platforma menajera/edilitara (pe parcelele P1 și P2)

Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime si maxime):
Parcela P1 (Suprafata propusa parcela : 708 mp):

Parcela P1 (raportat la Suprafata propusa parcela : 708 mp):
POT max. 46,00 % (S constr. 322 mp)
CUT max = 2,25 (S constr. desf. 1.593 mp)
Regim de inaltime: **S/D+P+3E**
Hmax streasina:17,0 m fata de CTS (propus); Hmax coama: 19,0 m fatada de CTS (propus);

Parcela P2 (raportat la Suprafata propusa parcela : 370 mp):
POT max. 48,00% (S constr. 178 mp)
CUT max = 1,45 (S constr. desf. 536 mp)
Regim de inaltime: **S/D+P+2E**
Hmax streasina la fatada principala: **alinierea streasinei fatadei principale** propusela 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;

LEGENDA

LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
Suprafata teren = 506 mp, conform CF nr. 317304 Arad
Suprafata teren = 572 mp, conform CF nr. 361999 Arad
Total suprafata : 1.078 mp
Teren proprietate PASCA FLORIN - LUCIAN

LIMITA ZONA STUDIATA S = 21.200 mp
LIMITA PARCELE EXISTENTE
LIMITA PARCELE PROPUSE (P1) (P2)

LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
ACCES PIETONAL PROPUS DIN B-DUL. DECEBAL
ACCES AUTO SI PIETONAL PROPUS DIN STR. KUNCZ ALADAR

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
An [redacted]

ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA

CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - CAROSABILE, inclusiv trotuare si spatii verzi de aliniament
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE - cu functiuni complementare
ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - cu functiuni complementare
ZONA DE SERVICII/COMERT
ZCPA_C_SVP - ZONA VERDE AMENAJATA CU ACCES PUBLIC NELIMITAT

ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA

CLADIRI PENTRU LOCUINTE COLECTIVE
PLATAFORME CAROSABILE, ALEI PIETONALE, ZONE VERZI AMENAJATE IN PROPORTIE DE MIN.25% DIN SUPRAFATA TERENULUI SI AMANAJARI TECHNICO-EDILITARE

Proiectant general: TARA PLAN	**TARA PLAN s.r.l.** mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, cod postal 310010, jud. Arad, Nr. Reg. Com. J02/1[redacted] tel. 0749[redacted] e-mail [redacted]	BENEFICIAR: **PASCA FLORIN LUCIAN** DENUMIRE PROIECT: **P.U.Z. si R.L.U. „ REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE "** ADRESA: Bulevardul Decebal, nr. 32, CF nr. 317304 Arad si str. Kuncz Aladar, nr. 7, CF nr. 361999 Arad.	Pr. nr.: 430/2025
Sef proiect: arh. Tuțu Andreea	[redacted]	Scara: 1:500	OBIECT: P.U.Z
Proiectat: arh. Tuțu Andreea			
Desenat: des. Popa Nicoleta		Noi. 2025	DENUMIRE PLANSA: **REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE** — Nr.plansa 02A

A3 (420x297)

MUNICIPIUL ARAD
310130 Arad – România - Bd. Revoluţiei, nr. 75
Tel.+40-257-281850 Fax.+40-257-284744
www. primariaarad.ro

Nr. certificat:UIG-1014-EO-1038

COMISIA DE ELIBERARE AUTORIZAŢIEI DE ACCES LA DRUMUL PUBLIC

Nr. ad.**20887/Z1/19.03.2026**

Către,

PASCA FLORIN-LUCIAN
[redacted]

Referitor la lucrarea ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (PUZ) ŞI REGULAMENT LOCAL DE URBANISM(RLU)-PENTRU„ REGLEMENTARE ZONA ÎN SCOPUL REALIZĂRII ANSAMBLU DE LOCUINŢE COLECTIVE CU AMENAJARILE AFERENTE" CONFORM AVIZULUI DE OPORTUNITATE,B-dul DECEBAL şi str. KUNCZ ALADAR, nr.32 şi 7 CF nr. 3317304 ARAD şiCF nr. 361999 ARAD, beneficiar: PAŞCA FLORIN-LUCIAN.

Urmare a adresei dumneavoastră înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.**20887/09.03.2026, vă** comunicăm **AVIZUL de PRINCIPIU** pentru lucrarea sus amintită amintită cu respectarea prevederilor Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr.**100/2020** şi a Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. **136/2020** cu modificările şi completarile ulterioare şi a următoarelor condiţii suplimentare:

1.Pe toată perioada execuţiei lucrărilor este interzisă depozitarea oricăror materiale pe carosabilul străzilor afectate de lucrări;

2.Lucrările propuse se pot executa numai după obţinerea Autorizaţiei de Construire;

3.Pe toată perioada execuţiei lucrărilor se va semnaliza corespunzător punctul de lucru;

4.Pe toată durata lucrărilor se va asigura accesul în zonă a autovehiculelor, a pietonilor şi a persoanelor cu handicap;

5. Domeniul public aparţinând Municipiului Arad afectat de lucrări, va fi readus la forma iniţială de către beneficiarul lucrărilor pe cheltuiala sa, iar refacerea va fi executată de către unităţi agreate de către Primăria Municipiului Arad;

6.Să respecte Documentaţia **PUZ**, aprobata cu hotararea Consiliului Local Arad nr.**201/2014**,cât şi avizele şi acordurile stabilite prin **C.U. nr.2006 din 05.12.2025**;

7. Perioada de garanţie a lucrărilor de refacere este de 2 ani, beneficiarul lucrărilor urmând să execute pe cheltuială proprie toate remedierile necesare apărute pe parcursul perioadei de garanţie;

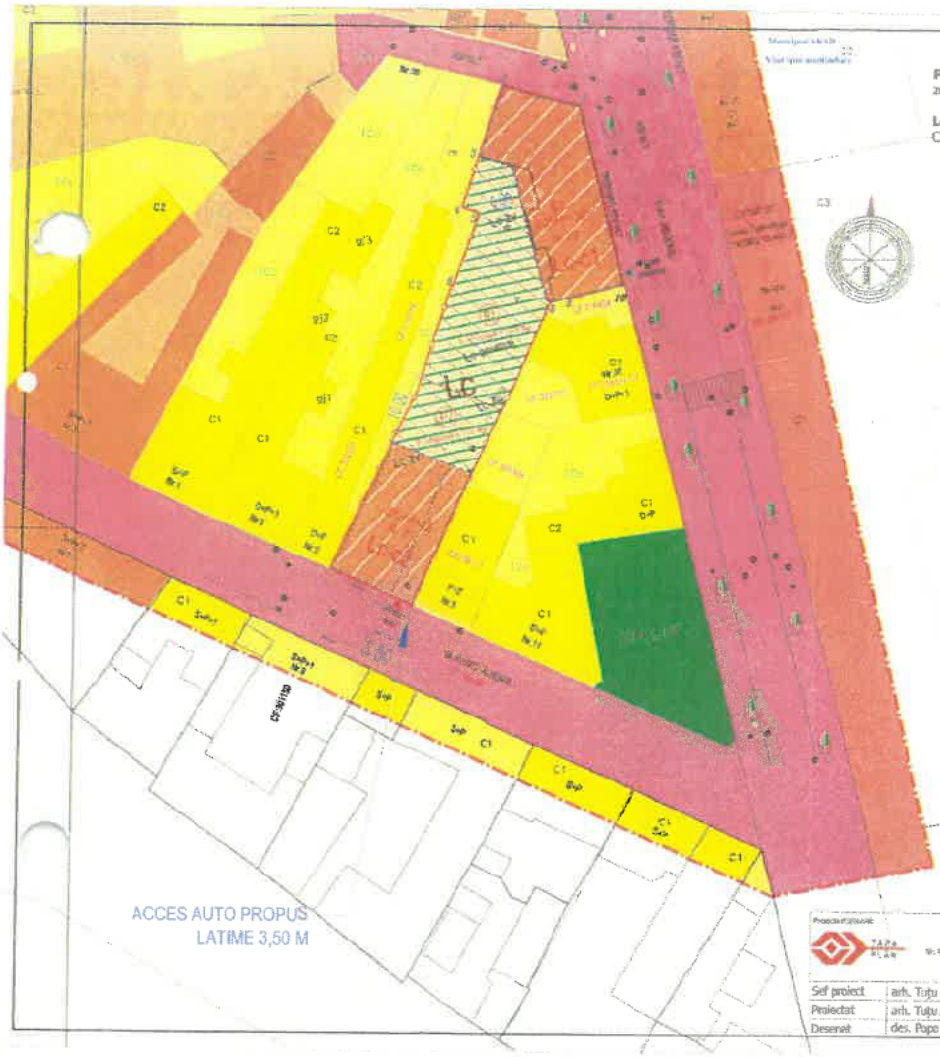
8.Lucrările proiectate vor respecta,prevederile conţinute în **O.G.nr.43/1997**cu modificările şi completarile ulterioare,privind regimul drumurilor;

9.În cazul în care până la finalizarea lucrărilor Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. **136/2020** se va modifica sau abroga,vor fi respectate prevederile referitoare la refacerea drumurilor, spaţiilor verzi conform noilor reglementări;

10.În conformitate cu prevederile Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr.**114/2007,**se va asigura un minim de 26 mp/locuitor de spaţiu verde comun.

PREŞEDINTE,
Semnat digital de catre:
Florea Liliana
Data: 19.03.2026 15:35:38

Nume prenume	Functia	Semnătura
Adrian Barbeş	**referent**	Semnat digital de catre Adrian Barbes Data: 19.03.2026 14:19:52
George Stoian	**membru**	Semnat digital de catre: George Stoian Data: 19.03.2026 13:28:36



Principalele functiuni propuse ale zonei. In cadrul incintei cu propuneri se identifica o zona functionala principala:

Lc – Zona locuinte colective
Cu urmatoarele utilizari:

- Lc-c1: Constructie pentru locuinte colective cu maxim 10 apartamente (pe parcela P1)
- Lc-c2: Constructie pentru locuinte colective cu maxim 3 apartamente (pe parcela P2);
- Lc amenaj: Platforme carosabile si pietonale, inclusiv locuri de parcare amenajate la sol (pe parcelele P1 si P2);
- Lc-zv: Zone verzi amenajate (pe parcelele P1 si P2);
- Lc-Te: Platforma menajere/edilitare (pe parcelele P1 si P2)

Indicatori urbanistici obligatorii (limite valori minime si maxime):
Parcela P1 (Suprafata propusa parcela : 708 mp):

Parcela P1 (suprafata in Studiului anterior parcela = 298 mp):
POT max. 46,09 % (S constr. 322 mp)
CUT max. = 2,25 (S constr. desf. 1.593 mp)
Regim de inaltime: S/D+P+3E
Inaltime maxima 12,0 m fata de CTS (proj.=6);
Retras cornisa: (3,0 m locuit de CTS (exterior).

Parcela P2 (suprafata propusa parcelle : 329 mp)
POT max. 46,09% (S constr. 178 mp)
CUT max. = 1,43 (S constr. desf. 1206 mp)
Regim de inaltime: S/D+P+2E
Inaltime maxima la fatada principala, masurata de la cota terenului amenajat pana la cornisa sau atica a ultimului etaj: 9,0 m;
Inaltime maxima a fatadei posterioare: 9,0 m fata de CTS;
Retras cornisa: 12,0 m fata de CTS;

LEGENDA

LIMITA INCINTA REGLEMENTATA
Suprafata teren = 506 mp, conform CF nr. 317304 Arad
Suprafata teren = 572 mp, conform CF nr. 381999 Arad
Total suprafata : 1.078 mp
Teren proprietate PASCA FLORIN - LUCIAN

LIMITA ZONA STUDIATA S = 21.266 mp
LIMITA PARCELE EXISTENTE
LIMITA PARCELE PROPUSE P1 P2
LIMITA DE CONSTRUIBILITATE
ACCES PIETONAL PROPUS DIN B-DUL DECEBAL
ACCES AUTO SI PIETONAL PROPUS DIN STR. KUNCZ ALADAR

ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA

CAI DE COMUNICATIE RUTIERA - CAROSABILE, inclusiv trotuare si spatii verzi de aliniament
ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE - cu functiuni complementare
ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - cu functiuni complementare
ZONA DE SERVICII/COMERT
ZSPA, ZV, SV? - ZONA VERDE AMENAJATA CU ACCES PUBLIC NELIMITAT

ZONIFICARE FUNCTIONALA PROPUSA

CLADIRI PENTRU LOCUINTE COLECTIVE
PLATAFORME CAROSABILE, ALEI PIETONALE, ZONE VERZI AMENAJATE IN PROPORTIE DE MIN.25% DIN SUPRAFATA TERENULUI SI AMENAJARI TEHNICO-EDILITARE

CAMERA ARHITECTILOR DIN ROMANIA 6226

Proiectant general: TARA PLAN s.r.l.	BENEFICIAR: PASCA FLORIN LUCIAN		Pr. nr.: 430/2025
	DENUMIRE PROIECT: P.U.Z. si R.L.U. „ REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE "		
Sef proiect: arh. Tutu Andre		SCARA: 1:500	P.U.Z
Proiectat: arh. Tutu Andre		DATA: [redacted] 2025	DENUMIRE PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE
Desenat: des. Pope Nicol			Nr.plansa 02A

A3 (420x297)

Verificator Af: Dr. Ing. BOGDAN Ion Alex.
B-dul. Gen. I. Dragalina, nr. 24 - Timişoara
Mobil: 0766 – 318 344

Nr. 40123/19.10.2025

REFERAT [redacted]

Privind verificarea de calitate la cerinţa [redacted]

„DEMOLARE ANEXĂ DETERIORATĂ ŞI CONSTRUIRE CLĂDIRE P+1E CU 3 APARTAMENTE ŞI AMENAJĂRILE AFERENTE”

Arad, str. Kuncz Aladar, nr. 7, CF 361999, jud. Arad

Faza D.T.A.D.+D.T.A.C.

1. Date de identificare

- Proiectant de specialitate: S.C. ”LUCRU BINE FĂCUT” S.R.L.
- Beneficiari: PASCA FLORIN LUCIAN
- Amplasament: Arad, str. Kuncz Aladar, nr. 7, CF 361999, jud. Arad
- Data prezentării proiectului pentru verificare: 19.10.2025

2. Caracteristici principale ale proiectului

STUDIUL GEOTEHNIC CUPRINDE:

- **STUDIU GEOTEHNIC** cu datele generale referitoare la amplasament, lucrările de investigare geotehnică efectuate, BULETINE DE ANALIZĂ şi interpretarea rezultatelor încercărilor de investigare geotehnică, concluzii şi recomandări privind terenul de fundare;
- **Anexe grafice şi tabelare**: Plan de situaţie cu amplasarea lucrărilor geotehnice efectuate, fişa forajului geotehnic, relevee fundaţii, buletine de analiză privind caracteristicile fizice şi mecanice.

3. Documente prezentate la verificare:

- Memoriu tehnic în care se prezintă soluţia adoptată pentru respectarea cerinţei verificate:

STUDIU GEOTEHNIC

- Caietele de sarcini: -
- Breviar de calcul: -
- Planşele cu soluţia proiectată: -
- Alte documente: Plan de situaţie cu amplasarea lucrărilor geotehnice efectuate, fişa forajului geotehnic, relevee fundaţii, buletine de analiză privind caracteristicile fizice şi mecanice.

4. Observaţii şi recomandări

STUDIUL GEOTEHNIC verificat corespunde din punct de vedere al exigenţelor impuse de legislaţia de specialitate în vigoare şi îndeplineşte condiţiile tehnice şi de calitate necesare.

5. Concluzii finale

STUDIUL GEOTEHNIC verificat corespunde scopului solicitat furnizând elementele geotehnice necesare întocmirii documentaţiei tehnice pentru: **„DEMOLARE ANEXĂ DETERIORATĂ ŞI CONSTRUIRE CLĂDIRE P+1E CU 3 APARTAMENTE ŞI AMENAJĂRILE AFERENTE”, Arad, str. Kuncz Aladar, nr. 7, CF 361999, jud. Arad.**

Am primit,
INVESTITOR

[redacted]

MINISTERUL TRANSPORTURILOR, CONSTRUCȚIILOR ȘI TURISMULUI

~~Doamna~~ / Domnul BOGDAN I. ION ALEXANDRU GHEORGHE

Cod numeric personal: [redacted]

Profesie INGINER

[redacted]

ATESTAT

Pentru competența: VERIFICATOR PROIECTE

în domeniile: TOATE DOMENIILE (Af.)

în specialitatea: —

privind cerințele esențiale: REZISTENȚĂ ȘI STABILITATEA TERENULUI DE FUNDARE A CONSTRUCȚIILOR ȘI MASIVELOR DE PĂMÂNT (Af.)

Comisia de examinare Nr. 15

Director [redacted]

Secretar, [redacted]

Semnătura titularu[redacted]

Data eliberării: 2[redacted]

Prezenta legitimație este valabilă însoțită de certificatul de [redacted] Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modifi[redacted]baza

Seria [redacted] Nr. [redacted]

Prezenta legitimație va fi vizată de emitent din 5 în 5 ani de la data eliberării

Prelungit valabilitatea până l[redacted]	Prelungit valabilitatea până [redacted]21	Prelungit valabilitatea [redacted]026
Prelungit valabilitatea până la	Prelungit valabilitatea până la	Prelungit valabilitatea până la .....

LEGITIMATIE

[redacted]

S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.
Arad, 310025, str. B-dul Revolutiei, nr. 93, ap.2
C.U.Î. RO40357518; O.R.C. J2/2233/2018
Tel.: 0747-467049

LBF
STUDII GEOTEHNICE

STUDIU GEOTEHNIC

pentru

„Demolare anexă deteriorată și construire clădire P+1E cu 3 apartamente și amenajările aferente"

Arad, str. Kuncz Aladar, nr. 7, CF 361999, jud. Arad

NR. 155/2025

BENEFICIAR:
PASCA FLORIN LUCIAN

PROIECTANT DE SPECIALITATE:
S.C. "LUCRU [redacted] ĂCUT" S.R.L.
STR. B-DUL R[redacted]TIEI, NR. 93, AP.2
Arad, 310025

Octombrie
2025

S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.
Arad, 310025, str. B-dul Revolutiei, nr. 93, ap.2
C.U.Î. RO40357518; O.R.C. J2/2233/2018
Tel.: 0747-467049

LBF
STUDII GEOTEHNICE

STUDIU GEOTEHNIC

pentru

„Demolare anexă deteriorată și construire clădire P+1E cu 3 apartamente și amenajările aferen[redacted]

Arad, str. Kuncz Aladar, nr. 7, CF 361999, jud. Arad

NR. 155/2025

BENEFICIAR:
PASCA FLORIN LUCIAN

PROIECTANT DE SPECIALITATE:
S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.
STR. B-DUL REVOLUTIEI, NR. 93, AP.2
Arad, 310025

ADMINISTRATOR: ING[redacted]RI

Octombrie
2025

S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.
Arad, 310025, str. B-dul Revolutiei, nr. 93, ap.2
C.U.Î. 36980428; O.R.C. J2/104/2017
Tel.: 0747-467049

LBF STUDII GEOTEHNICE

COLECTIV DE ELABORARE

RESPONSABIL CONTRACT:	Ing. Adrian Călin Peri
LUCRĂRI DE TEREN:	S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R[redacted]
ÎNCERCĂRI ŞI ANALIZE DE LABORATOR:	S.C. CARA S.R.[redacted]
PRELUCRAREA ŞI INTERPRETAREA REZULTATELOR, TEHNOREDACTARE:	Ing. Adrian Călin[redacted]

S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.
Arad, 310025, str. B-dul Revolutiei, nr. 93, ap.2
C.U.Î. RO40357518; O.R.C. J2/2233/2018
Tel.: 0747-467049

LBF
STUDII GEOTEHNICE

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Colectiv de elaborare
3. Borderou
4. Studiu Geotehnic pentru „Demolare anexă deteriorată și construire clădire P+1E cu 3 apartamente și amenajările aferente", Arad, str. Kuncz Aladar, nr. 7, CF 361999, jud. Arad
5. REFERAT privind verificarea de calitate la cerința Af a proiectului, certificat de atestare tehnico-profesională pentru verificator proiecte Af.

B. PIESE ANEXE

1. ANEXA 1 — Plan de situație cu amplasarea lucrărilor geotehnice efectuate, fișa forajului geotehnic, relevee fundații.
2. ANEXA 2 — Buletine de analiză privind caracteristicile fizice și mecanice.

S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.
Arad, 310025, str. B-dul Revolutiei, nr. 93, ap.2
C.U.Î. RO40357518; O.R.C. J2/2233/2018
Tel.: 0747-467049

LBF
STUDII GEOTEHNICE

STUDIU GEOTEHNIC

pentru

„Demolare anexă deteriorată și construire clădire P+1E cu 3 apartamente și amenajările aferente [redacted]

Arad, str. Kuncz Aladar, nr. 7, CF 361999, jud. Arad

1. INTRODUCERE

Prezentul Studiu Geotehnic a fost întocmit la solicitarea beneficiarului, pentru întocmirea proiectului „Demolare anexă deteriorată și construire clădire P+1E cu 3 apartamente și amenajările aferente". Amplasamentul este situat în Arad, str. Kuncz Aladar, nr. 7, CF 361999, jud. Arad.

2. PREVEDERI TEHNICE ŞI CATEGORIA GEOTEHNICĂ A LUCRĂRII

Studiul geotehnic a fost întocmit conform următoarelor prevederi tehnice:

- Normativul NP 074/2022 – Normativ privind documentaţiile geotehnice pentru construcţii;

- SR EN ISO 14688/1 – 2004 şi SR EN ISO 14688/2-2005 – Cercetări şi încercări geotehnice. Identificarea şi clasificarea pământurilor. Partea 1: Identificare şi descriere; Partea 2: Principii pentru o clasificare;
- Normativul NP 112-2014 – normativ privind proiectarea fundaţiilor de suprafaţă;
- P 100/1-2013 – Cod de proiectare seismică. Prevederi de proiectare pentru clădiri;
- NORMATIV NP 126/2010 - Fundarea construcţiilor pe pământuri cu umflări şi contracţii mari;
- NE 0001-96: Cod de proiectare şi execuţie pentru construcţii fundate pe pământuri cu umflări şi contracţii mari;
- CP 012/1 -2007 – Cod de practică pentru producerea betonului;
- LEGE nr.575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea „Planului de amenajare a teritoriului naţional – Secţiunea a V-a – Zone de risc natural";

Conform Normativului NP 074 / 2022 intitulat „NORMATIV PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENŢELE ŞI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE", se stabileşte nivelul de risc geotehnic, pentru infrastructura construcţiilor, conform Tabelului 1:

Tabelul 1

Factori de influenţă	Caracteristici ale amplasamentului	Punctaj
Condiţii de teren	Terenuri medii	3
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcţiei după categoria de importanţă	Normală	3
Vecinătăţi	Fără riscuri	1
TOTAL PUNCTAJ		**8**

La punctajul stabilit pe baza celor 4 (patru) factori se adaugă două puncte corespunzătoare zonei seismice de calcul a amplasamentului, deoarece pentru Arad acceleraţia terenului pentru proiectare este (pentru componenta orizontală a mişcării terenului) $a_g = 0,20$ g.

Rezultă un total de 10 (zece) puncte, ceea ce încadrează lucrarea din punct de vedere al riscului geotehnic în tipul „**MODERAT**", iar din punctul de vedere al categoriei geotehnice în „**CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2**".

3. DATE GENERALE PRIVIND AMPLASAMENTUL

3.1. Geologia şi geomorfologia zonei

Amplasamentul este situat în Arad, str. Kuncz Aladar, nr. 7, CF 361999, jud. Arad.

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

Câmpia Aradului este situată între Munţii Zarandului şi albiile Ierului şi Mureşului Mort, în continuarea Câmpiei Crişurilor la sud de linia localităţilor Pâncota, Caporal Alexa, Olari, Şimand şi Sânmartin până în valea Mureşului între Păuliş şi Pecica.

Spre rama muntoasă are altitudini de aproape 120 m, iar în vest puţin peste 100 m. La poalele munţilor Zarandului se distinge o fâşie de câmpie piemontană care nu ajunge pană la Mureş şi care trece treptat într-o fâşie ceva mai joasă (puţin peste 100 m) cu caractere de câmpie de divagare vizibilă la Curtici. Ca urmare a extinderii conului de dejectie al Mureşului, Câmpia Aradului este formată din pietrişuri, nisipuri şi argile.

La est de Arad apar loessuri şi depozite loessoide, iar în împrejurimile localităţii Curtici, nisipuri eoliene cu relief de dune fixate.

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

- aluvionare - aluviuni vechi şi noi ale râurilor care străbat regiunea şi intră în constituţia teraselor şi luncilor acestora;

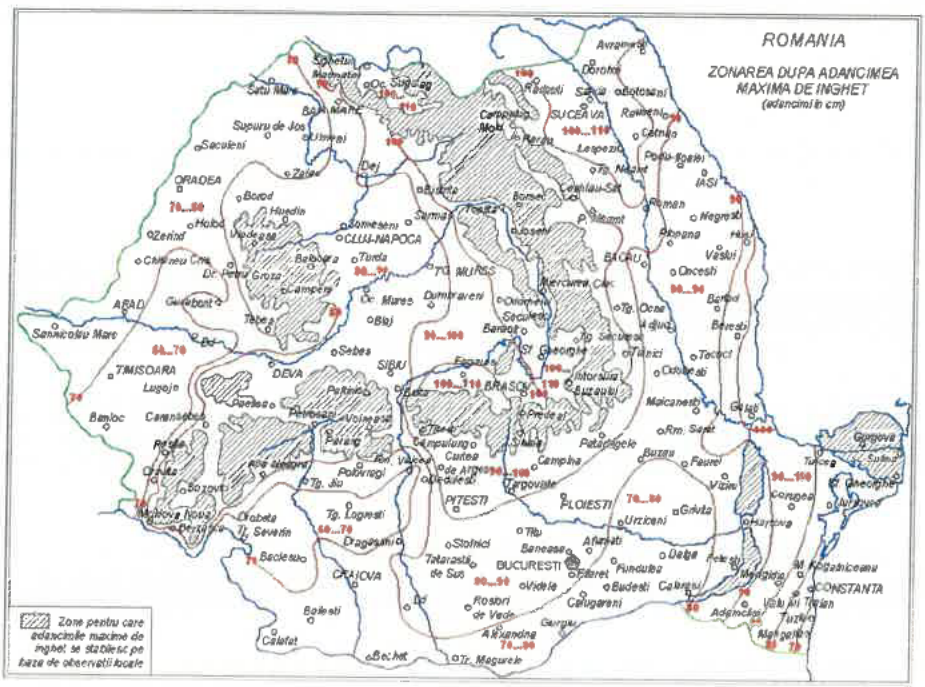
- gravitaţionale - reprezentate prin alunecări de teren şi deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de "ramă" a depresiunii;
- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială) - reprezentate prin argile cu concreţiuni fero-manganoase şi depozite de piemont.

3.2. Reţeaua hidrografică

Mureşul este un râu, care curge în România şi Ungaria, în lungime de 789 km şi se varsă în Tisa. Mureşul izvorăşte din Munţii Hăşmaşu Mare, străbate Depresiunea Giurgeu şi Defileul Deda - Toplița, traversează Transilvania separând Podişul Târnavelor de Câmpia Transilvaniei, străbate culoarul Alba-Iulia - Turda, în Carpaţii Occidentali separă Munţii Apuseni de Munţii Poiana Ruscă, străbate Dealurile de Vest, Câmpia de Vest trecând prin municipiul Arad spre Ungaria, unde se varsă în râul Tisa. Pentru 22,3 km râul marchează frontiera româno-ungară.

3.3. Adâncimea de îngheţ

Adâncimea de îngheţ în zona cercetată este de 70 cm ... 80 cm, conform STAS 6054 – 77.



3.4 Clima şi regimul pluviometric

Factorii climatici determină existenţa unui climat temperat continental moderat, cu influenţe mediteraneene şi oceanice, specific zonelor de câmpie.

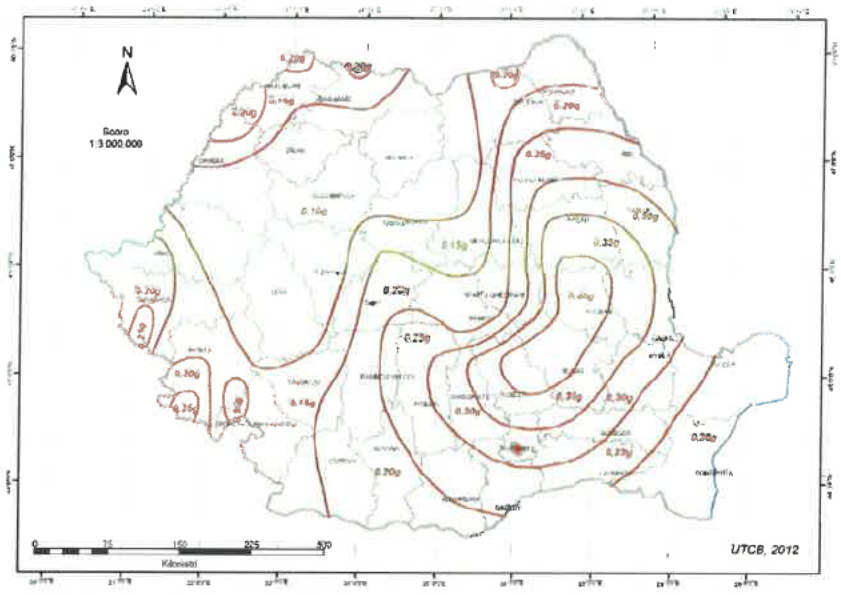
Condiţiile climatice din zonă pot fi sintetizate prin următorii parametrii:

- Temperatura aerului:
  - Media lunară minimă: –1,2°C – Ianuarie;
  - Media lunară maximă: +21,5 °C – Iulie, August;
  - Temperatura minimă absolută: –35,53°C;
  - Temperatura maximă absolută: +42,5°C;
  - Temperatura medie anuală: +10,7°C;
- Precipitaţii:
  - Media anuală: 600...700 mm.

3.5 Regimul eolian

Principalele vânturi care bat în judeţ sunt: Vântul de Vest şi Austrul. Vântul de vest este determinat de anticiclonul Azorelor; vara bate de la nord-vest, iar iarna, de la sud-vest. Este un vânt călduţ şi umed care provoacă precipitaţii abundente în lunile mai şi iunie. Austrul bate de la sud-vest, dinspre Marea Adriatică şi se simte în toate anotimpurile. Vara este cald şi uscat "Sărăcilă", în vreme ce iarna aduce umezeală şi moderează temperatura.

3.6 Seismicitatea zonei


N
Scara
1:3.000.000
0.10g
0.15g
0.20g
0.25g
0.30g
0.35g
0.40g
0.45g
0.50g
0.20g
0.25g
0.30g
0.35g
0.40g
0.45g
0.50g
0.20g
0.30g
0.25g
0.20g
0.30g
0.35g
0.40g
0.30g
0.35g
0.30g
0.35g
0.35g
0.30g
0.35g
0.30g
0.35g
0.30

4. CERCETĂRI GEOTEHNICE ŞI STRATIFICAŢIA TERENULUI

Pentru întocmirea Studiului Geotehnic pe amplasamentul cercetat s-a efectuat 1 (un) foraj geotehnic F 1 cu diametrul de 5", până la adâncimea de -4,00 m de la suprafaţa terenului. Pe parcursul executării forajului s-au prelevat probe de pământ care au permis stabilirea coloanei stratigrafice a acestuia.

S-au efectuat şi două sondaje deschise, Sd 1, Sd 2 pentru a determina dimensiunile şi cota de fundare a fundaţiilor existente. Detaliile fundaţiilor existente sunt prezentate în ANEXA 1.

În ANEXA 1, pe planul de situaţie, sunt prezentate poziţiile în amplasament ale lucrărilor geotehnice efectuate pe teren.

Programul de investigaţii geotehnice a urmărit stabilirea următoarelor elemente semnificative din punct de vedere geotehnic ale amplasamentului:

- Identificarea succesiunii stratigrafice ale straturilor de pământ care alcătuiesc terenul de fundare din amplasament;
- Determinarea poziţiei nivelului hidrostatic al apelor subterane;
- Determinarea caracteristicilor fizico-mecanice ale straturilor de pământ care alcătuiesc terenul de fundare din amplasament, prin analize şi încercări de laborator;
- Concluzii şi recomandări privind condiţiile geotehnice ale terenului de fundare din amplasamentul cercetat.

Pentru atingerea acestor obiective a fost recoltată din foraj o probă de pământ tulburată.

Asupra probei de pământ recoltate din forajul geotehnic efectuat s-au efectuat următoarele analize şi determinări de laborator:

- Analiza granulometrică a pământurilor;
- Determinarea umidităţilor naturale (w) şi a umidităţilor limită de plasticitate (w_L, w_P);
- Stabilirea consistenţei pământurilor prin determinarea indicilor de consistenţă şi de plasticitate (I_C, I_P);

Rezultatele tuturor determinărilor şi analizelor efectuate în laborator sunt prezentate în Fişa de foraj F 1 şi în buletinele de analiză prezentate în ANEXA 2.

Clasificarea tipurilor de pământ din amplasamentul investigat s-a efectuat conform normativului SR EN ISO 14688/1 şi SR EN ISO 14688/2 intitulat CERCETĂRI ŞI ÎNCERCĂRI GEOTEHNICE – IDENTIFICAREA ŞI CLASIFICAREA PĂMÂNTURILOR şi a standardelor geotehnice în vigoare.

Valorile parametrilor fizico-mecanici prezentaţi în fişa forajului pe un fond verde, sunt valori preluate din NP 112-2014.

Stratificaţia terenului de fundare din amplasament este următoarea:

FORAJUL F 1

±0,00 m…-0,90 m – Umplutură;

- 0,90 m…-1,90 m – Argilă prăfoasă nisipoasă, gălbuie, vârtoasă;

- 1,90 m…-4,00 m – Argilă, maronie;

- 4,00 m…în jos – Stratul continuă.

Terenul de fundare din amplasamentul cercetat este alcătuit din pachete de pământuri coezive.

Pământurile coezive din amplasament, sunt formate din argile și argile prăfoase nisipoase, aflate în stare de consistență vârtoasă, cu plasticitate mijlocie.

Datorită umpluturilor existente în suprafața amplasamentului, cota de fundare minimă recomandată este Df = -1,10 m de la cota terenului sistematizat.

O a doua variantă de fundare recomandată este îndepărtarea umpluturii din amplasament și realizarea unei umpluturi din material granular (piatră spartă, balast). Umplutura va fi compactată mecanic în straturi de 20 cm...25 cm până la cota de -0,90 m unde se va începe cofrarea viitoarei fundații.

Terenul de fundare format din **pământuri coezive** se caracterizează prin următorii parametrii geotehnici medii determinaţi pe baza încercărilor efectuate şi conform NP 112-2014:

- Greutate volumică $\gamma = 18,6$ kN/m^3
- Indicele porilor $e = 0,75$
- Porozitatea $n = 43,0$ %
- Umiditatea naturală $w = 22,8$ %
- Indice de plasticitate $I_P = 19,4$ %
- Indice de consistenţă $I_C = 0,83$
- Modul de deformaţie edometric $M_{2-3} = 9000$ kN/m^2
- Unghi de frecare interioară $\Phi = 19^\circ$
- Coeziune specifică $c = 16$ kN/m^2.

5. APA SUBTERANĂ

Apa subterană nu a fost interceptată pe adâncimea forajului efectuat. Sunt posibile şi acumulări de apă meteorică în zona superioară a terenului de fundare în perioadele cu ploi abundente sau de topire a zăpezilor. Acest nivel de apă din suprafaţa terenului prezintă caracter temporar.

Nivelul maxim absolut al apelor subterane poate fi stabilit numai în urma executării unor studii hidrogeologice complexe, realizate pe baza unor observaţii asupra fluctuaţiilor nivelului apelor subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp (în funcţie de anotimpuri, cantitatea de precipitaţii, etc).

Clasa de expunere pentru partea din fundaţii aflată sub cota terenului natural este **XC2** (umed, rareori uscat). Partea de elevaţie a fundaţiilor, respectiv soclul clădirilor, aflat deasupra nivelului terenului, este expus fenomenului de îngheţ-dezgheţ, încadrându-se în clasa de expunere **XF1**.

Pentru a se evita necesitatea execuţiei fundaţiei dintr-un beton de clasă superioară, se recomandă ca suprafaţa betonului expusă fenomenului de îngheţ-dezgheţ să fie protejată cu materiale hidroizolatoare.

6. CONCLUZII ŞI RECOMANDĂRI

6.1 Totalul de 10 (zece) puncte acumulate Conform Normativului NP 074/2022 intitulat **„NORMATIV PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENŢELE ŞI METODELE CERCETĂRII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE”**, pentru stabilirea riscului geotehnic al lucrării încadrează terenul de fundare din amplasamentul cercetat în tipul de risc **„MODERAT”**, iar din punctul de vedere al categoriei geotehnice în **„CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2”**.

6.2 Pentru întocmirea Studiului Geotehnic pe amplasamentul cercetat s-a efectuat un foraj geotehnic F 1 cu diametrul de 5”, până la adâncimea de -4,00 m de la suprafaţa terenului. Pe parcursul executării forajului s-au prelevat probe de pământ care au permis stabilirea coloanei stratigrafice a acestuia.

S-au efectuat şi două sondaje deschise, Sd 1, Sd 2 pentru a determina dimensiunile şi cota de fundare a fundaţiilor existente. Detaliile fundaţiilor existente sunt prezentate în ANEXA 1.

6.3 Terenul de fundare din amplasamentul cercetat este alcătuit din pachete de pământuri coezive.

Pământurile coezive din amplasament, sunt formate din argile şi argile prăfoase nisipoase, aflate în stare de consistenţă vârtoasă, cu plasticitate mijlocie.

Datorită umpluturilor existente în suprafaţa amplasamentului, cota de fundare minimă recomandată este Df = -1,10 m de la cota terenului sistematizat.

O a doua variantă de fundare recomandată este îndepărtarea umpluturii din amplasament şi realizarea unei umpluturi din material granular (piatră spartă, balast). Umplutura va fi compactată mecanic în straturi de 20 cm...25 cm până la cota de -0,90 m unde se va începe cofrarea viitoarei fundaţii.

6.4 Terenul de fundare format din **pământuri coezive** se caracterizează prin următorii parametrii geotehnici medii determinaţi pe baza încercărilor efectuate şi conform NP 112-2014:

- Greutate volumică $\gamma = 18{,}6\ kN/m^3$
- Indicele porilor $e = 0{,}75$
- Porozitatea $n = 43{,}0\ \%$
- Umiditatea naturală $w = 22{,}8\ \%$
- Indice de plasticitate $I_P = 19{,}4\ \%$
- Indice de consistenţă $I_C = 0{,}83$
- Modul de deformaţie edometric $M_{2\text{-}3} = 9000\ kN/m^2$
- Unghi de frecare interioară $\Phi = 19\ °$
- Coeziune specifică $c = 16\ kN/m^2$.

6.5 Capacitatea portantă a terenului de fundare determinată conform NP 112-2014, pentru o fundaţie cu laţimea B=1,00 m şi o cotă de fundare D_f=-2,00 m este:

$$\bar{p}_{conv} = 270{,}00\ kPa;$$

6.6 Pentru alte dimensiuni ale tălpii fundaţiilor, precum şi în cazul unor încărcări aplicate excentric, se va reface calculul valorilor capacităţilor portante ale terenului de fundare conform ANEXA D din normativul NP 112-2014.

6.7 Clasa de expunere pentru partea din fundaţii aflată sub cota terenului natural este **XC2** (umed, rareori uscat). Partea de elevaţie a fundaţiilor, respectiv soclul clădirilor, aflat deasupra nivelului terenului, este expus fenomenului de îngheţ-dezgheţ, încadrându-se în clasa de expunere **XF1**.

Pentru a se evita necesitatea execuţiei fundaţiei dintr-un beton de clasă superioară, se recomandă ca suprafaţa betonului expusă fenomenului de îngheţ-dezgheţ să fie protejată cu materiale hidroizolatoare.

6.8 Eventualele lucrări de săpături, sprijiniri, umpluturi sau epuizmente se vor executa cu respectarea normativului C 169 – 88 intitulat „NORMATIV PRIVIND EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE TERASAMENTE PENTRU REALIZAREA FUNDAŢIILOR CONSTRUCŢIILOR CIVILE ŞI INDUSTRIALE".

Din punctul de vedere al rezistenţei la săpare, (Indicator de norme de Deviz TS/1981) pământurile se pot încadra astfel:

- Săpătură manuală - teren tare
- Săpătură mecanică - teren categoria II.

Se recomandă sistematizarea atentă a zonei din punct de vedere a colectării apelor meteorice, pentru ca infiltraţia apelor meteorice în terenul de fundare să nu afecteze în timp caracteristicile fizico-mecanice ale acestuia.

6.9 Dacă la efectuarea săpăturilor se vor constata nepotriviri faţă de cele menţionate în prezentul referat, acestea vor fi aduse în timp util la cunoştinţă proiectantului cât şi elaboratorului studiului geotehnic.

6.10 Pe timpul executării săpăturilor şi turnării betonului în fundaţii, se vor lua măsurile necesare pentru asigurarea stabilităţii pereţilor săpăturii prin folosirea unor sprijiniri adecvate, dacă este cazul.

VERIFICAT A: [redacted] Ing. PE[redacted]

[redacted]

ANEXA 1

525400

215950

CAD.317304

8 — 10.17 — 9 — 4.08 — 10

P

C1

1.84

11

15.63

5.50

12

11.38

13

8.38

7

1

CAD.361999

S=572mp

CAD.305399

11.33

27.93

P+1

5

F1

F3

F2

7

TROTUAR ASFALT

6

0.16

MACADAM

5

3.42

3

0.71

4

P+2

9

11

Str.KUNCZ ALADAR

525350

215950

PLAN DE INCADRARE IN ZONA

LEGENDA:

- Limita de proprietate
- Cladire propusa spre construire
- Anexa propusa spre demolare

- F1 si F2 - FORAJ DEZVELIRE DE FUNDATIE
- F3 - FORAJ STUDIU GEOTEHNIC

Suprafata TEREN: 572 mp conform CF nr. 361999 Arad

Regim de inaltime: P+1E
Suprafata Construita PROPUSA: 169,60 mp
Suprafata Construita Desfasurata PROPUSA: 367,60 mp

P.O.T.: 29,65 %
C.U.T.: 0,64

Clasa de importanta a constructiei: III conform Normativ P100/2013
Categoria de importanta a constructiei: "C" conform H.G.R. 766/1997

[redacted]

Proiectant general: TARA PLAN	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	BENEFICIAR: PASCA FLORIN LUCIAN	Pr. nr.: 390/2025
		DENUMIRE PROIECT: "DEMOLARE ANEXA DETERIORATA SI CONSTRUIRE CLADIRE P+1E CU 3 APARTAMENTE SI AMENAJARILE AFERENTE"	
		ADRESA:jud. Arad, mun. Arad, str. Kuncz Aladar, nr. 7, CF nr. 361999 Arad	
Sef proiect	arh. Tuțu Andreea	Scara: 1:200	OBIECT: D.T.A.C.
Proiectat	arh. Tuțu Andreea		
Desenat	des. Vesa Miriam	IUN. 2025	DENUMIRE PLANSA: PLAN DE SITUATIE PROPUS — Nr.plansa 01A

A3 (420x297)

FIŞA FORAJULUI F 1

S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.
ARAD, STR. B-DUL REVOLUTIEI, NR. 93, AP.2

Şantierul: Arad, str. Kuncz Aladar, nr. 7, CF 361999, jud. Arad
Poziţia: CONFORM PLANULUI DE SITUAŢIE
Executant foraj: S.C. "LUCRU BINE FĂCUT" S.R.L.
Beneficiar: Pasca Florin Lucian

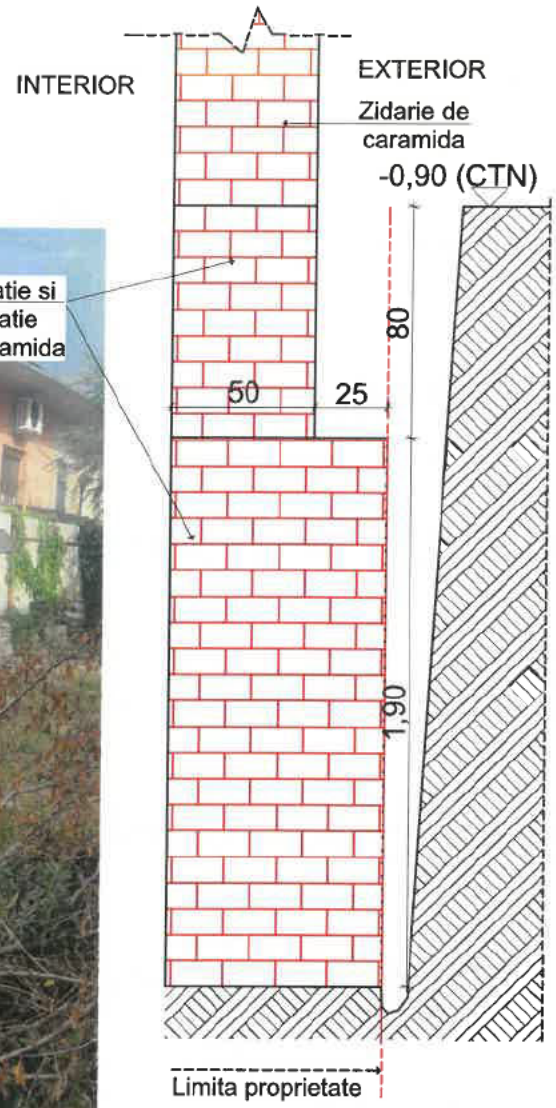
Început la : 10.2025
Terminat la : 10.2025

Caracterizarea pământului din strat conform SR EN ISO 14688-1 şi SR EN ISO 14688-2	Coloana Stratificaţiei	Adâncimea forată, grosimea stratului		Proba			Pânze de apă şi umiditatea pământului	Granulozitate					Greutatea volumică	Indicele porilor	Porozitatea	Umiditatea naturală	Limita superioară de plasticitate	Limita inferioară de plasticitate	Indice de plasticitate	Indice de consistenţă	Grad de îndesare	Modul edometric	Unghi de frecare int.	Coeziunea specifică	Rezistenţa la penetrare con
		adân-cimea	grosimea	nr. probei	adâncimea borcan	adâncimea ştuţ		Pietriş mare 20...70 mm	Pietriş mic 2...20 mm	Nisip 0.05...2 mm	Praf 0.005..0.05	Argilă < 0.005 mm													
								%	%	%	%	%	γ kN/mc	e -	n %	w %	w_L %	w_P %	I_P %	I_C -	I_D -	M_{2-3} kPa	Φ grad	c kPa	R_{pc} daN / cm^2
Umplutură		-0,90	0,90																						
Argilă prăfoasă nisipoasă, gălbuie, vârtoasă		-1,90	1,00	1T	-1,00					28	52	20	18,6	0,75	43,0	22,8	38,8	19,4	19,4	0,83		9000	19,0	16,0	
Argilă, maronie		-4,00																							

[redacted]

Verificat

SONDAJ DESCHIS Sd 1



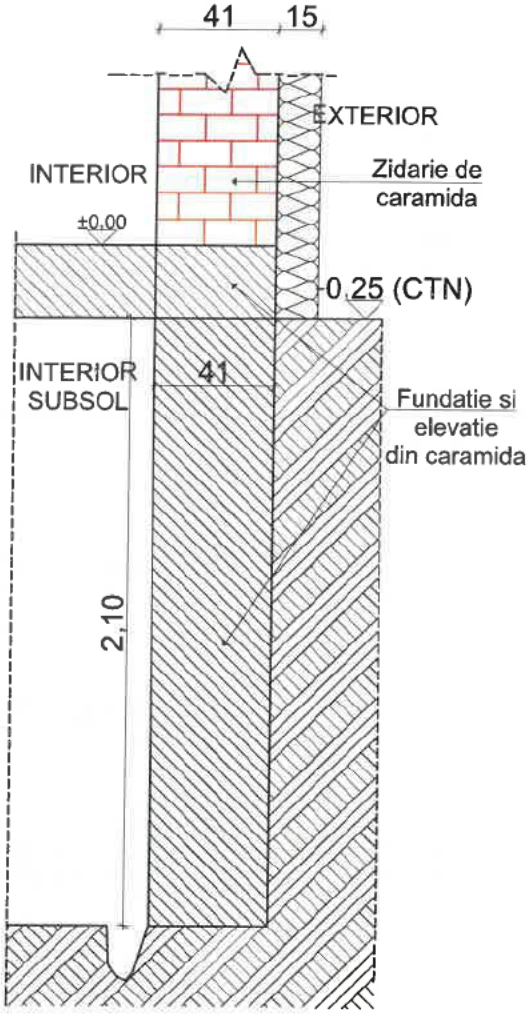
Verificator/expert	NUME	Se	

S.C. [redacted] T S.R.L.
Mun. Arad; b-dul Revoluției, nr. 93; ap. 2;
Jud. ARAD
CUI: 40357518
J2/2233/2018
Tel: 0747 - 467 049
e-mail: periadriancalin@yahoo.com

FAZA GEO

		RA: 25	BENEFICIAR: PASCA FLORIN LUCIAN
VERIFICAT	Dr.Ing. Ion BOGDAN	25	LOCATIE: Jud. Arad, Mun. Arad, Str. Kuncz Aladar, Nr. 7, CF 361999
DESENAT	Ing. PERI Adrian		Titlul Plansei : **Sondaj Sd 1**

SONDAJ DESCHIS Sd 2



Verificator/expert	NUME

S.C [redacted] FACUT S.R.L.

Mun. Arad; b-dul Revoluției, nr. 93; ap. 2;
Jud. ARAD
CUI: 40357518
J2/2233/2018

Tel: 0747 - 467 049
e-mail: periadriancalin@yahoo.c

		ARA: 1:25	BENEFICIAR: PASCA FLORIN LUCIAN
VERIFICAT	Dr.Ing. Ion BOG	025	LOCATIE: Jud. Arad, Mun. Arad, Str. Kuncz Aladar, Nr. 7, CF 361999
DESENAT	Ing. PERI Adria		Titlul Plansei : **Sondaj Sd 2**

FAZA GEO

ANEXA 2

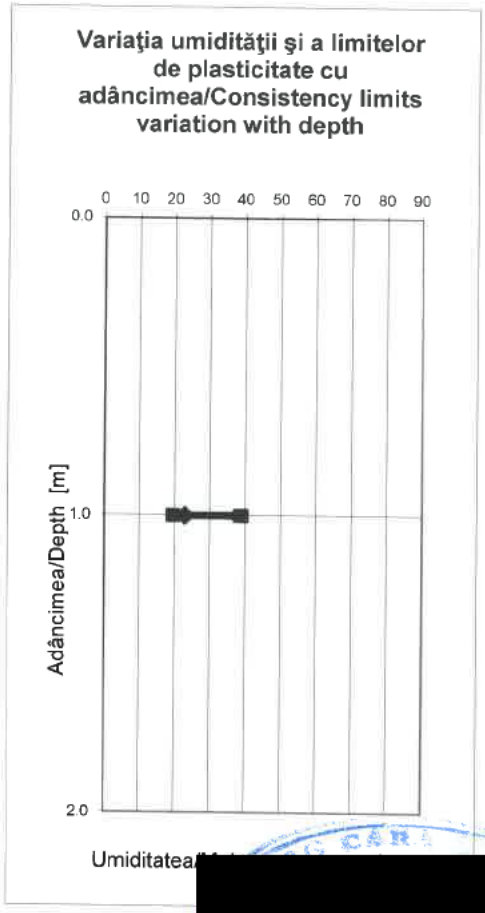
S.C. CARA SRL
STR. FILARET BARBU NR. 2
300193 TIMIŞOARA

Arad, CF 361999
Foraj nr./Boring no.: F 1

BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no. 9838 / 14.12.2021

VARIAŢIA UMIDITĂŢII ŞI A LIMITELOR DE PLASTICITATE CU ADÂNCIMEA / MOISTURE CONTENT AND CONSISTENCY LIMITS VARIATION WITH DEPTH
Conform/According to STAS 1913/1 - 82 - Laborator autorizat/Authorized laboratory - Aut. nr./Aut. No.2723/18.04.2013

Adâncimea Depth	m_1 [g]	m_2 [g]	m_3 [g]	**w** [%]
Pb 1	157.6	135.0	35.7	22.8



Şef laborator: Ing. G[redacted]
Laborant: Corina DU[redacted]

S.C. CARA SRL
STR. FILARET BARBU NR. 2
300193 TIMIŞOARA

Arad, CF 361999
Foraj nr./Boring no.: F 1
Proba 1

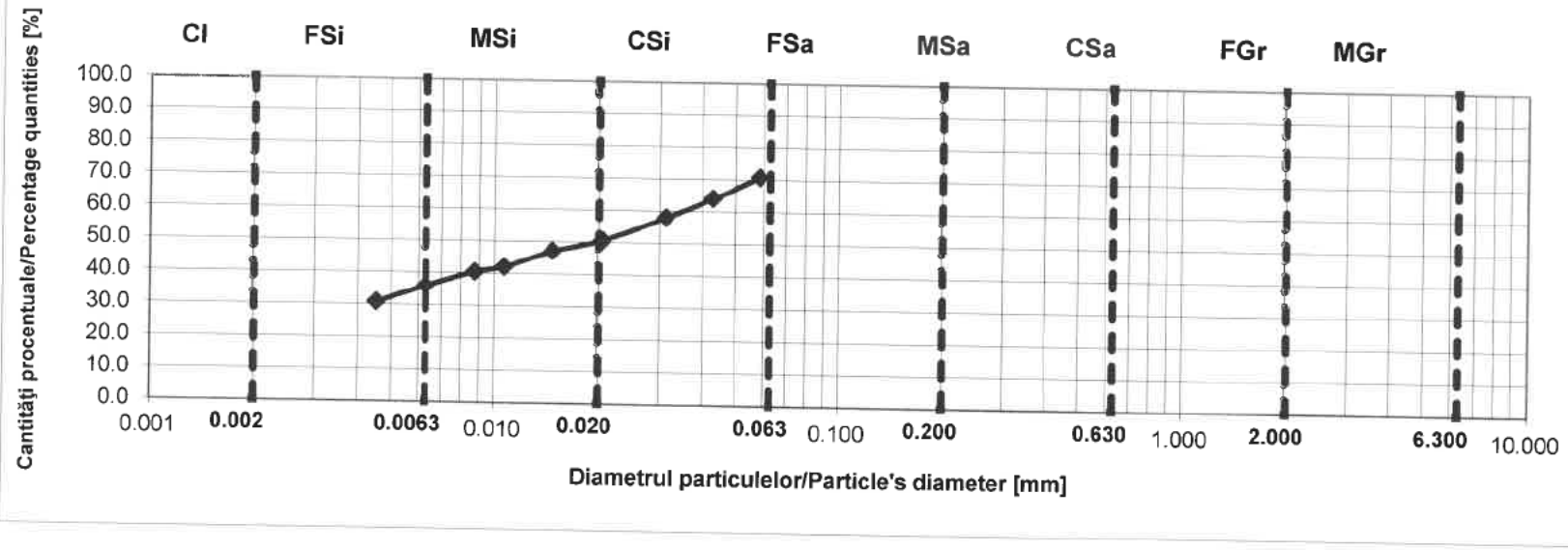
BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no. ...9839.../..14.12.2015.....

DETERMINAREA GRANULOZITĂŢII PĂMÂNTURILOR PRIN METODA SEDIMENTĂRII / PARTICLE SIZE ANALYSIS FOR SOILS BY SEDIMENTATION

Conform/According to SR EN ISO 14688-2 - Laborator autorizat/Authorized laboratory - Aut. nr/Aut. No.2723/18.04.2013

T	[sec]	Densitate/Density	R	R'	Ct	R''	10^2*eta	Hr	dt [mm]	mt [%]
30"	30	1.0213	21.3	21.8	0.19323	21.9932	0.09826	9.588	0.0586	70.8
1'	60	1.0192	19.2	19.7	0.19323	19.8932	0.09826	10.302	0.0429	64.1
2'	120	1.0173	17.3	17.8	0.19323	17.9932	0.09826	10.948	0.0313	58.0
5'	300	1.0150	15.0	15.5	0.19323	15.6932	0.09826	11.730	0.0205	50.7
10'	600	1.0139	13.9	14.4	0.19323	14.5932	0.09826	12.104	0.0147	47.2
20'	1200	1.0123	12.3	12.8	0.19323	13.0132	0.09826	12.641	0.0106	42.1
30'	1800	1.0118	11.8	12.3	0.19323	12.4932	0.09826	12.818	0.0087	40.5
60'	3600	1.0104	10.4	10.9	0.19323	11.0932	0.09826	13.294	0.0063	36.0
120'	7200	1.0088	8.8	9.3	0.19323	9.4932	0.09826	13.838	0.0045	30.9

Diagrama distribuţiei granulometrice / Granulometric curve



Arad, CF 361999
Foraj nr./Boring no.: F 1
Proba 1

Cl -	**20 %**
FSi -	**16 %**
MSi -	**15 %**
CSi -	**21 %**
FSa -	**25 %**
MSa -	**3 %**
CSa -	**0 %**
FGr -	**0 %**
MGr -	**0 %**
CGr -	**0 %**

Cl -	**20 %**
Si -	**52 %**
Sa -	**28 %**
Gr -	**0 %**

Total	**100 %**

Pământuri fine

Cl	Argilă
Si	Praf
FSi	Praf fin
MSi	Praf mijlociu
CSi	Praf mare

Pământuri grosiere

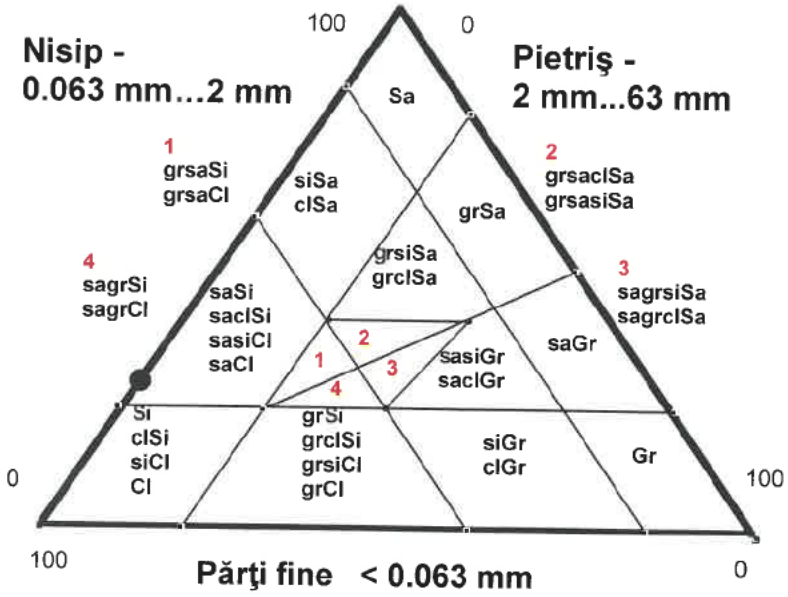
Sa	Nisip
FSa	Nisip fin
MSa	Nisip mijlociu
CSa	Nisip mare
Gr	Pietriş
FGr	Pietriş mic
MGr	Pietriş mijlociu
CGr	Pietriş mare

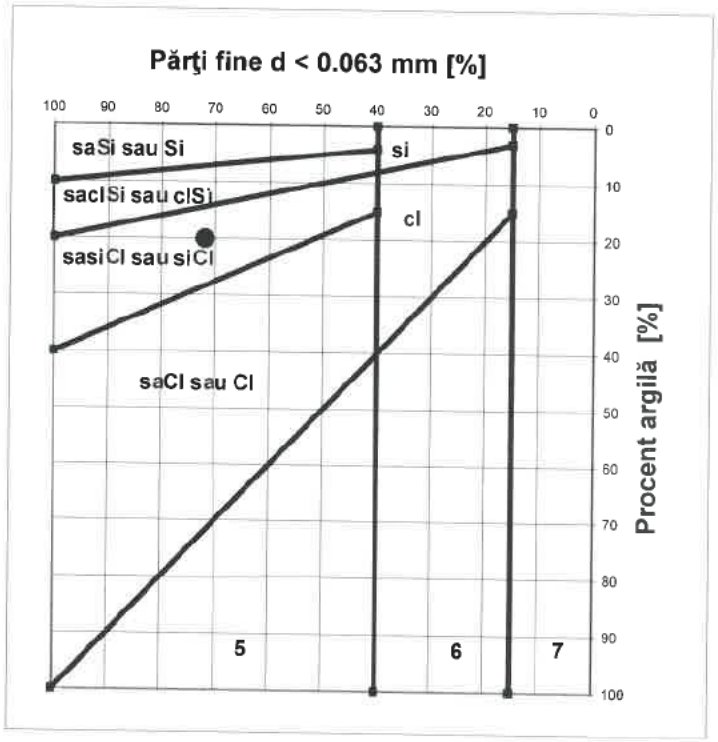
Pământuri foarte grosiere

Co	Bolovăniş
Bo	Blocuri
Lbo	Blocuri mari

Arad, CF 361999
Foraj nr./Boring no.: F 1
Proba 1

CLASIFICARE PĂMÂNTURI
SR EN ISO 14688-2/2005





5
Pământuri fine (praf şi argilă)

6
Pământuri mixte (pietriş argilos sau prăfos şi nisip)

7
Pământuri granulare (pietriş şi nisip)

DENUMIRE PĂMÂNT / SOIL TYPE
ARGILĂ PRĂFOASĂ NISIPOASĂ / SANDY SILTY CLAY - sasiCl

Şef laborator: Ing. Gab
Laborant: Corina DUM

[redacted]

S.C. CARA SRL
STR. FILARET BARBU NR. 2
300193 TIMIŞOARA

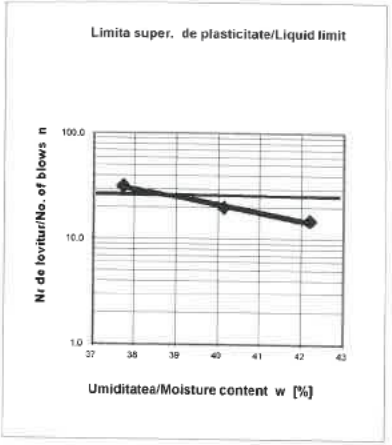
Arad, CF 361999
Foraj nr./Boring no.: F 1
Proba 1

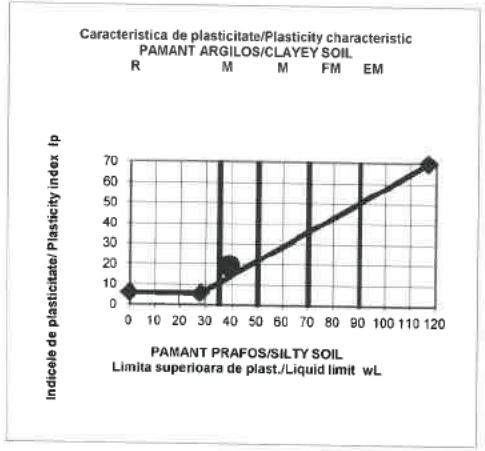
BULETIN DE ANALIZĂ nr. / ANALYSIS REPORT no. 9840 / 14.10.2020

DETERMINAREA LIMITELOR DE PLASTICITATE / CONSISTENCY LIMITS TESTS

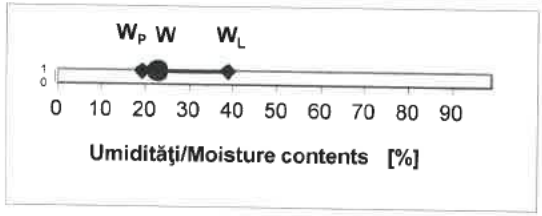
Conform/According to STAS 1913/4 - 86 - Laborator autorizat/Authorized laboratory - Aut. nr./Aut. No.624/ISC-30.11.2004

	U.M.	1	2	3
m 1	g	28.5	33.4	31.0
m 2	g	24.2	27.5	25.6
m 3	g	12.8	12.8	12.8
w	%	37.7	40.1	42.2
Nr de lovituri/No. of blows	-	32.0	20.0	15.0





w_L= **38.8 %**



	U.M.	1
m 1	g	34.2
m 2	g	31.7
m 3	g	18.8
w_P	%	19.4

w_P = **19.4 %**

	U.M.	1
m 1	g	157.6
m 2	g	135.0
m 3	g	35.7
w	%	22.8

w = **22.8** %

Ic= 0.83

Ip= 19.4 %

Şef laborator: In
Laborant: Corina

A-NUL

DATA: 31/08/2026
COD: 500BE

Către, CAPRICEANĂ
PRIMĂRIA MUNICIPIU [redacted]
DIRECŢIA ARHITE
SERVICIUL DEZVOLTARE URBANĂ ŞI [redacted] ENTE

CERERE
pentru emitere
aviz tehnic Arhitect – Şef şi promovare spre aprobare documentatie de urbanism

CTATU 03.09.2026

Subsemnatul PASCA FLORIN LUCIAN în calitate de/reprezentant al [redacted] CUI [redacted]
cu sediul /do[redacted] municipiul/oraşul/comun[redacted] poştal [redacted]
bl. [redacted] sc. [redacted] et. [redacted] ap. [redacted] email danielaursachi@gmail.com

Solicit: analizarea documentaţiei în cadrul Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului

emitere aviz tehnic Arhitect-Şef promovare
în vederea emiterii H.C.L.M. Arad pentru documentatia de urbanism:

P.U.Z. si R.L.U. „REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE."

pentru imobilul/teren situat în judeţul ARAD municipiul/oraş/comuna ARAD, satul
sectorul ____ cod poştal ____ str. Bulevardul Decebal nr.32, Kuncz Aladar, nr. 7
nr. ____ bl. ____ sc. ____ et. ____ ap. ____ sau identificat prin C.F. NR. 317304 Arad
C.F. NR. 361999 Arad.

Anexez:
- documentaţia de urbanism întocmită în conformitate cu conţinutul cadru aprobat, semnată şi cu ştampila R.U.R., în 3 exemplare identice (un exemplar original şi două copii) pe suport de hârtie şi 1 exemplar în format electronic pe suport CD, (care va cuprinde întreaga documentaţie : piese scrise, piese desenate -în format doc, pdf, dwg, şi CU, extrase CF, avize, acorduri, etc, - în format pdf.)
- dovada achitării taxei RUR

Data 31.08.2026 Semnătura [redacted]

NOTĂ DE INFORMARE PRIVIND PRELUCRAREA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

Primăria Municipiului Arad vă informează că prelucrează prin mijloace manuale şi automatizate datele cu caracter personal furnizate de dumneavoastră, în scopul soluţionării cererii depuse şi al îndeplinirii atribuţiilor legale ale administraţiei publice locale, în conformitate cu Regulamentul UE 679/2016 şi legislaţia naţională în vigoare privind protecţia şi securitatea datelor personale. Datele furnizate pot fi dezvăluite unor terţi doar în baza unui temei justificat.

În calitate de persoană vizată de operaţiunile de prelucrare, beneficiaţi de dreptul de acces, dreptul la rectificare, dreptul la restricţionarea prelucrării, dreptul la opoziţie, dreptul la portabilitatea datelor, dreptul de a nu fi supus unei decizii individuale automatizate, precum şi de dreptul la ştergerea datelor, în condiţiile prevăzute de Regulament. Aceste drepturile le puteţi exercita oricând, în baza unei cereri scrise, semnate şi datate, depuse la sediul instituţiei ori prin email la adresa: dpo@primariaarad.ro. Informaţii complete şi detaliate privind prelucrarea datelor cu caracter personal, puteţi afla la sediul instituţiei sau accesând pagina web a instituţiei www.primariaarad.ro, secţiunea „Prelucrare date".

TARA PLAN s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimir
Nr. Reg. Com. J2/1251/2006, CUI RO 18832512
Tel. 0749.111.572, Tel. 0728.365.027 E-mail: danielaursachi@gmail.com
BRD ARAD RO14 BRDE 020S V189 5550 0200

Nr. 1889 /08.09.2026

NR: 81041
DATA: 08/09/2026
COD: 5342E

Către,

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD

Directia Constructii si Dezvoltare Urbana

Serviciul Dezvoltare Urbana si Protejare Monumente

Referitor la adresa de completare pentru: 78262/31.02.2026

PROIECT: PUZ si RLU "REGLEMENTARE ZONĂ ÎN SCOPUL REALIZĂRII ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE CU AMENAJĂRILE AFERENTE"
CF nr. 317304 Arad si CF nr. 361999 Arad

DEZVOLTATOR: PASCA FLORIN LUCIAN

Prin prezenta, depunem in completarea documentatiei referitor la ETAPA III, urmatoarele documente:

- **Probleme:**
  - **Memoriu tehnic**
  - De trecut dezvoltator – nu inițiator/beneficiar/etc... – **în mai multe locuri**;
    S-a corectat.
  - Pag. 4 – la nord de zona propusă spre reglementare, conform 02A, regimul de înălțime este de D+P+3E – rog corelare;
    S-a corelat.
  - Pag. 7 – 2.8. – de corelat numerele adreselor de corespondență din memoriu cu cele din raportul etapei II;
    S-a corelat.
  - De corelat distanța de la incinta propusă spre reglementare față de obiectivele din jur – într-un loc este menționată distanța de 100 metri, iar în alt loc este menționată distanța de 300 metri;
    S-a corelat.
  - De notat în C.F. 361999 servitutea de trecere în favoarea C.F. 317304;
    S-a completat in partea scrisa conditia de notare a servitutii pe parcela P2 anterior solicitarii autorizatiilor de construire pentru lucrarile de pe carcela P1.
  - Pag. 14 – de corelat suprafața maximă construită între memoriu și partea desenată;
    S-a corectat.
  - În C.F.-ul terenului 317304 – Arad nu este menționat faptul că în prezent destinația construcției este de locuire individuală (**mai multe locuri**);

In CF destinatia constructiei este de „locuinta" (nu este specificat individuala). In memoriu a fost denumita zona cu trimitere la destinatia constructiei in CF si functiunea zonei conform PUZCP.

- Pag. 17 – de corectat calcul bilant zona studiata – propus – procent;
  S-a corectat.
- Pag. 22 – dezvoltarea zonei periferice? Rog corectare.
  S-a corectat.

- **R.L.U.**
- Pag. 2 – art. 2 – zona propusă spre reglementare este compusă din două terenuri;
  S-a corectat.
- De menționat și avizul emis de CJ Arad.
  S-a completat.

- **Plan de acțiune**
- De înlocuit cu termenul de dezvoltator.
  S-a corectat.

- **Planșe**
- Reglementări urbanistice - de corectat calcul bilant zona studiata – propus – procent;
  S-a corectat.
- Mobilare - de corectat calcul bilant zona studiata – propus – procent.
  S-a corectat.

Proiectant General TARA PLAN s.r.l.

Tuțu [redacted]

SC TARA PLAN
ARAD, T. VLADIMIRESC
J 02 / 1251 / 20
CUI RO 188325

TARA PLAN s.r.l.
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu [redacted] ad
Nr. Reg. Com. J2/1251/2006, CUI RO 18832512
Tel. 0749.111.572, Tel. 0728.365.027 E-mail: danielaursachi@gmail.com
BRD ARAD RO14 BRDE 020S V189 5550 0200

Nr. 1892 /10.09.2026

NR: 81744
DATA: 10/09/2026
COD: 53F32

Către,

PRIMARIA MUNICIPIULUI ARAD

Directia Constructii si Dezvoltare Urbana

Serviciul Dezvoltare Urbana si Protejare Monumente

Referitor la adresa de completare pentru: NR DOSAR 78.262/ 31.08.2026

PROIECT: PUZ si RLU "REGLEMENTARE ZONĂ ÎN SCOPUL REALIZĂRII ANSAMBLU DE LOCUINȚE COLECTIVE CU AMENAJĂRILE AFERENTE"
CF nr. 317304 Arad si CF nr. 361999 Arad

DEZVOLTATOR: PASCA FLORIN LUCIAN

Prin prezenta, depunem in completarea documentatiei referitor la ETAPA III, urmatoarele documente:

- **Probleme:**
  - **Memoriu tehnic**
  - De trecut dezvoltator – nu inițiator/beneficiar/etc... – **în mai multe locuri**;
    S-a corectat.
  - Pag. 4 – la nord de zona propusă spre reglementare, conform 02A, regimul de înălțime este de D+P+3E – rog corelare;
    S-a corelat.
  - Pag. 7 – 2.8. – de corelat numerele adreselor de corespondență din memoriu cu cele din raportul etapei II;
    S-a corelat.
  - De corelat distanța de la incinta propusă spre reglementare față de obiectivele din jur – într-un loc este menționată distanța de 100 metri, iar în alt loc este menționată distanța de 300 metri;
    S-a corelat.
  - De notat în C.F. 361999 servitutea de trecere în favoarea C.F. 317304;
    S-a completat Conditia de notare a servitutii pe parcela P2, pentru lucrarile de pe parcela P1, cu Act Notarial nr. 388 / 10.09.2026;
  - Pag. 14 – de corelat suprafața maximă construită între memoriu și partea desenată;
    S-a corectat.
  - În C.F.-ul terenului 317304 – Arad nu este menționat faptul că în prezent destinația construcției este de locuire individuală (**mai multe locuri**);

In CF destinatia constructiei este de „locuinta" (nu este specificat individuala). In memoriu a fost denumita zona cu trimitere la destinatia constructiei in CF si functiunea zonei conform PUZCP.

- Pag. 17 – de corectat calcul bilant zona studiata – propus – procent;
  S-a corectat.
- Pag. 22 – dezvoltarea zonei periferice? Rog corectare.
  S-a corectat.

- **R.L.U.**
- Pag. 2 – art. 2 – zona propusă spre reglementare este compusă din două terenuri;
  S-a corectat.
- De menționat și avizul emis de CJ Arad.
  S-a completat.

- **Plan de acțiune**
- De înlocuit cu termenul de dezvoltator.
  S-a corectat.

- **Planșe**
- Reglementări urbanistice - de corectat calcul bilant zona studiata – propus – procent;
  S-a corectat.
- Mobilare - de corectat calcul bilant zona studiata – propus – procent.
  S-a corectat.

- Atasat Copie CI si declaratie adresa.

Proiectant General TARA PLAN s.r.l.

Tuțu Andreea

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
6228
Elena
TU
de semnat

[redacted]

Duplicat

DECLARATIE

Subsemnatul, **PAȘCA FLORIN-LUCIAN,** cetățean [redacted] identificat cu Carte de Identitate seria [redacted] valabilă până la data de 23.06.2035, în calitate de proprietar al imobilului situat în Mun. Arad, Str.Kuncz Aladar, Nr.7, județul Arad, înscris în **C.F. Nr. 361999** a localității **Arad,** Nr. cadastral Nr.Topografic **361999**, constând în teren intravilan în suprafață de 572 mp, categoria de folosință curți construcții, și de sub A.1.1 nr.cadastral **361999-C1**, constând din **ANEXĂ**, suprafața construită la sol:27 mp, precum și a imobilului situat în Mun.Arad, Bdul.Decebal, Nr.32, județul Arad, înscris în C.F. Nr. **317304** a localității **Arad**, Nr. cadastral Nr.Topografic **317304**, constând în teren intravilan în suprafață de 506 mp, categoria de folosință curți construcții, și de sub A.1.1 nr.cadastral **317304-C1,** constând din casă – D+P+2E, Nr.niveluri:4, suprafață construită la sol:322 mp, suprafață construită desfășurată :1262 mp, anul construirii 1950, precum și în calitate de beneficiar al proiectului: **PUZ** și **RLU "REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARI AFERENTE "**, proiect ce include cele două imobile mai sus menționate, prin prezenta declar pe propria răspundere, cunoscând sancțiunile prevăzute de art.326 din Codul Penal, aplicabil celor ce fac declarații necorespunzătoare adevărului că ulterior parcelării imobilelor de mai sus, așa cum este propus în proiectul **PUZ** și **RLU "REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARI AFERENTE ",** întrucât parcela P1(așa cum e denumită în proiect) ce va rezulta, nu poate fi accesată auto, pe parcela P2 , sunt de acord să se noteze drept de servitute de trecere auto și pietonal în favoarea parcelei P1 ce va rezulta , în scopul asigurarii accesului la locurile de parcare ale imobilului de pe viitoarea parcelă P1, anterior solicitarii autorizației de construire pentru lucrările ce se vor întreprinde pe parcela P1.

Dau prezenta declarație spre a-mi servi la Autoritățile competente.

Subsemnatul, **PAȘCA FLORIN-LUCIAN,** declar că notarul public mi-a adus la cunoştinţă natura şi conţinutul prezentului act supus autentificării, că înainte de semnarea actului, am citit personal cuprinsul acestuia, i-am înţeles conţinutul şi consecinţele juridice şi că cele cuprinse în act reprezintă mea, drept pentru care semnez mai jos.

Tehnoredactat şi autentificat la sediul Biroului Individual Notarial Barbură Boran Bianca Sinesta, din Arad, Bulevardul Revoluției nr.104, ap.9-10, județul Arad azi 10.09.2026, într-un 1 (un) exemplar ORIGINAL, care se păstrează în arhiva biroului notarial şi 2 (două) exemplare DUPLICATE de pe actul original, din care 1 (un) exemplar rămâne în arhiva biroului notarial şi 1 (un) exemplar DUPLICAT se va elibera părţii, care are aceeaşi forţă probantă ca şi originalul.

Declarant,

s.s. PAȘCA FLORIN-LUCIAN

- Încheierea de autentificare pe verso –

ROMÂNIA
Uniunea Naţională a Notarilor Publici
Biroul Individual Notarial Barbură Boran Bianca Sinesta
Licenţa de funcţionare nr. 101/2022
Sediul: Mun. Arad, B-dul Revoluţiei, nr.104, ap.9-10, judeţul ARAD

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 388
Anul **2026** luna **septembrie** ziua **10**

În faţa mea, **BARBURĂ BORAN BIANCA-SINESTA,** notar public, la sediul biroului s-a prezentat:

PAŞCA FLORIN-LUCIAN, [redacted] eliberată la data de 24.06.2025 de SPCLEP Arad, valabilă până la data de 23.06.2035,

care, după ce a citit actul a declarat că i-a înţeles conţinutul, că cele cuprinse în act reprezintă voinţa sa, a consimţit la autentificarea prezentului înscris şi a semnat unicul exemplar, precum şi cele _-_ anexe.

În temeiul art.12 lit.b) din Legea notarilor publici şi a activităţii notariale nr.36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,

Se declara autentic prezentul înscris

S-a perceput onorariul de **84,70 lei** din care 14,70 LEI TVA, cu BF nr. /10.09.2026.

NOTAR PUBLIC,

S.S./L.S. BARBURĂ BORAN BIANCA-SINESTA

Prezentul duplicat s-a întocmit în 3 (trei) exemplare, de BARBURĂ BORAN BIANCA-SINESTA, notar public, astăzi, data autentificării actului şi are aceeaşi forţă probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,

[redacted]STA

ROMÂNIA BARBURĂ-BORAN BIANCA-SINESTA-NOTAR PUBLIC ARAD

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD

Nr. 105090 din 24.11.2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1006 din 05 DEC. 2025

În scopul :
Alte scopuri : Elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) si Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) pentru reglementare zona in scopul realizarii ansamblu de locuinte colective cu amenajarile aferente conform Avizului de oportunitate

Ca urmare a cererii adresate de **PASCA FLORIN - LUCIAN** pers. fizica cu [redacted] bloc , sc. , etaj , ap. , telefon , e-mail [redacted] înregistrata la nr. **105090** din **24.11.2025**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat in județul **ARAD**, municipiul **ARAD**, satul , sectorul , cod poștal , **B-dul. DECEBAL SI STRADA KUNCZ ALADAR** , nr. **32 SI 7** , bloc , sc. , etaj , ap. sau identificat prin CF **NR.317304 ARAD SI C.F.NR.361999 ARAD**

TOP: **NR.CADASTRAL 317304 SI NR.CADASTRAL 361999** .

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. / faza **PUZ**, aprobată cu hotărârea Consiliului Local **ARAD** nr. **201 DIN 2014,** _____/ _____ .

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC
Imobilul inscris in C.F. nr. 317304 Arad este compus din teren intravilan și construcția C1-Casa D+P+2E proprietate privată a d-nului Pasca Florin - Lucian.
Imobilul este inclus în ansamblul urban al municipiului Arad conform anexei la Ordinul nr. 2314/2004 modif. prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministrului Culturii și Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.
Imobilul inscris in C.F.nr.361999 Arad este compus din teren intravilan și construcția C1 (anexă) proprietate privată a d-nului Pasca Florin - Lucian
Imobilul este inclus în ansamblul urban al Municipiului Arad, conform anexei la Ordinul nr. 2314/2004 modificat prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministrului Culturii și Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

2. REGIMUL ECONOMIC
Destinație conform PUZ-MONUMENTE PROTEJATE: subzona predominant rezidențială.
Imobil inscris in C.F. nr. 317304 Arad este situat in Z.I.R.2, S.I.R.24, subunitate functionala Lm III 29.
Imobilul inscris in C.F. nr.361999 Arad este situat în Z.I.R.2, S.I.R.24, subunitate functională Lm III 27.
Funcțiunea dominantă a zonei: zonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban.
Se solicita : Elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) si Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) pentru reglementare zona in scopul realizarii ansamblu de locuinte colective cu amenajarile aferente.

3. REGIMUL TEHNIC

Imobilul este compus din constructia C1- Casa D+P+2E si teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 506 mp, conform extras de Carte Funciară nr.317304 Arad.
Imobilul inscris in C.F. nr.317304 Arad este situat in Z.I.R. nr.2, S.I.R. nr.24, subunitate functionala Lm III 29 locuinta individuala/condominiu cu regim de inaltime D+P+2E, imobil constructie categoria III cu valoare ambientala ce poate fi modificat pentru ameliorare pana la un regim de inaltime maxim P+2E - conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. nr.201/2014.
Imobilul este compus din constructia C1- Anexa si teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 572 mp, conform extrasului de Carte Funciară nr.361999 Arad.
Imobilul este situat în ZIR nr.2, S.I.R.nr.24, Lm-III-27-locuințe individuale/condominii existente cu regim de înălțime P+2E, imobil construcție categoria III, cu valoare ambientală ce poate fi modificat pentru ameliorare, până la un regim maxim de înălțime P+1E conform H.C.L.M.Arad nr.201/2014.
Echipare cu utilitati : apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale,en.termica, telefonie.
Regimul de actualizare/modificare:
Avand in vedere cererea de modificare a prevederilor Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aprobat prin H.C.L.M.Arad nr.201/2014 pentru imobilele identificate prin C.F. nr.317304 Arad si C.F. nr. 361999 Arad, se va elabora o documentatie de urbanism la nivel de Plan Urbanistic Zonal (PUZ) si Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) , cu respectarea prevederilor Legii nr. 350 / 2001 rep., art. 32, alin. 1, lit. C), a Ordinului nr.233/2016, a Legii nr. 50 / 1991 rep., a H.G.R. nr. 525 / 1996 și a Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal - indicativ GM 010 - 2000.
Documentatia care se va elabora se va corela cu PUZ-uri aprobate si in curs de elaborare din zona.
Pentru PUZ se vor obtine urmatoarele avize : Aviz de Oportunitate, Apa Canal, ENEL,CET , DELGAZ-GRID,ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS,PSI, PC, DSP, Protectia Mediului, CTP, Politia Rutiera-Serviciul Circulatie, Autoritatea Aeronautica Civila Romana,Directia pentru Cultura, Culte si Patrimoniu National Cultural al jud.Arad, Consiliul Judetean Arad, Comisia de Sistematizare a Circulatiei ,avizul de principiu al administratorul drumului, precum si orice alte avize a caror necesitate de a se obtine se va constata in perioada de elaborare a documentatiei de urbanism.
Planul de reglementari urbanistice si cel de regim juridic al terenului va avea la baza suportul topografic cadastral actualizat, vizat de O.C.P.I. Arad care va fi anexat documentatiei de urbanism PUZ. In prealabil initierii documentatiei PUZ se va solicita emiterea unui Aviz de Oportunitate.
Nu vor fi afectate proprietatile invecinate si domeniul public.
Se vor lua masuri de protejare ale imobilelor invecinate in zona unde vor fi lucrari de construire.
Avizele au fost stabilite in sedinta Comisiei de Acord Unic din data de 27.11.2025

Prezentul certificat de urbanism **POATE** fi utilizat, in scopul declarat **pentru elaborare Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) si Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) pentru reglementare zona in scopul realizarii ansamblu locuinte colective cu amenajarile aferente conform Avizului de oportunitate in vederea aprobarii in C.L.M. Arad**

Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiinţare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii

4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire/de desfiinţare - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului: Agenţia pentru Protecţia Mediului ARAD, Splaiul Mureşului F.N.

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea / neîncadrarea proiectului investiţiei publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfăşoară după emiterea Certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului Certificat de urbanism, TITULARUL are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii necesităţii evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării iniţiale a investiţiei se va emite actul administrativ al autorităţii competente pentru protecţia mediului.
În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte necesitatea evaluării efectelor investiţiei asupra mediului, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.
În situaţia în care, după emiterea Certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiţiei asupra mediului solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAŢIEI DE CONSTRUIRE/DESFINŢARE va fi însoţită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren şi/sau construcţii, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi şi extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

Se vor prezenta extrase de Carte Funciare, originale, actualizate.

c) documentaţia tehnică - D.T., după caz:

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) Avizele şi acordurile stabilite prin certificatul de urbanism.

d.1. Avize şi acorduri privind utilităţile urbane şi infrastructura:

☐ alimentare cu apa
☐ canalizare
☐ alimentare cu energie electrica
☐ alimentare cu energie termica
☐ gaze naturale
☐ telefonie
☐ salubritate
☐ transport urban

d.2. Avize şi acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecţia civilă ☐ sănătatea populaţiei

d.3. avizele/acordurile specifice ale administraţiei publice centrale şi/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

d.4. Studii de specialitate:

e) Actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului;

f) Dovada privind achitarea taxelor legale.

Documentele de plata ale urmatoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de **24** luni de la data emiterii.

PRIMA[redacted]
Calin Bib[redacted]

VICEPRI[redacted]
Lazăr Fa[redacted]
05 DEC. [redacted]

[redacted]ANIA
[redacted]RIMĂRIA
2
[redacted] Arad - Municipiul Arad

SECRETAR GENERAL,
Cons. Jur. Lilioara Stepanescu
[redacted]

Arh[redacted]

Achitat taxa de **20,78** lei, conform chitanţei seria **OP** nr. **1** din **21.11.2025**, taxă de urgenţă - RON şi taxă pentru avizarea Certificatului de urbanism de către Comisia de Urbanism si Amenajare a Teritoriului în valoare de RON, conform chitanţei seria nr. din .

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/ prin poştă la data de . 08. 12. 2025

SEF SERVICIU,
ing. Simona A Hoblea
[redacted]

CONSILIER JURIDIC
[redacted]

INTOCMIT
[redacted]

În conformitate cu prevederile legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările şi completările ulterioare

SE PRELUNGEŞTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM

de la data de _____ **pana la data de** _____

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obţină, în condiţiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR, **SECRETAR GENERAL,**

ARHITECT ŞEF,

Data prelungirii valabilităţii _____
Achitat taxa de _____ lei, conform chitanţei nr. _____ din _____
Transmis solicitantului la data de _____ direct/ prin poştă.

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arad

Cod verificare
100197521073

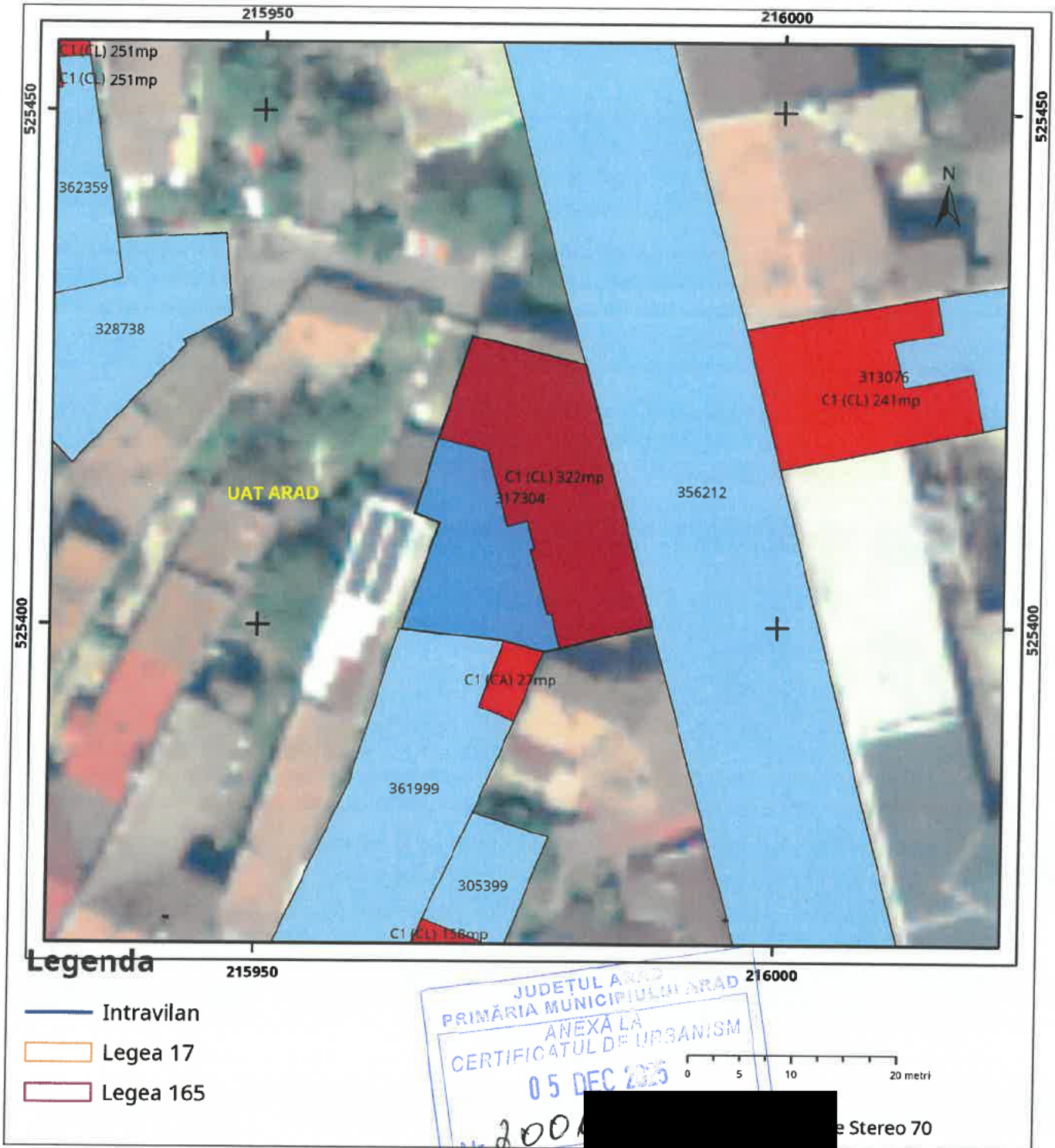
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **317304**, UAT Arad / ARAD, Loc. Arad, Bdul. Decebal, Nr. 32

Nr.cerere	152403
Ziua	21
Luna	11
Anul	2025

Teren: 506 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 506mp

Plan detaliu



JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ANEXĂ LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
05 DEC 2025
Nr. 2004
Arhite[redacted]

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară ARAD
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Arad

Cod verificare
100197520819

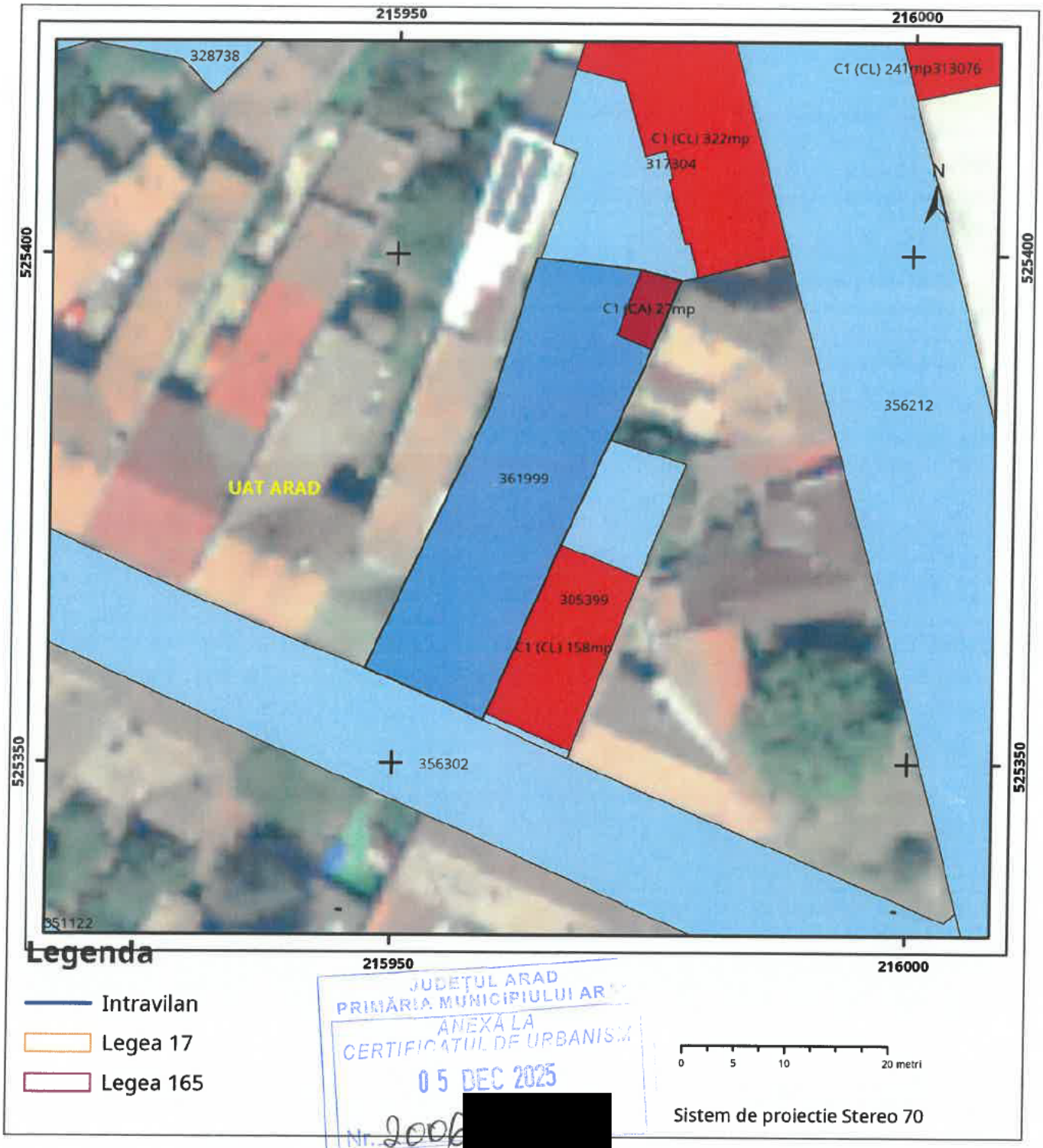
EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **361999**, UAT Arad / ARAD, Loc. Arad, Str. Kuncz Aladar, Nr. 7

Nr.cerere	152402
Ziua	21
Luna	11
Anul	2025

Teren: 572 mp
Teren: Intravilan
Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 572mp

Plan detaliu



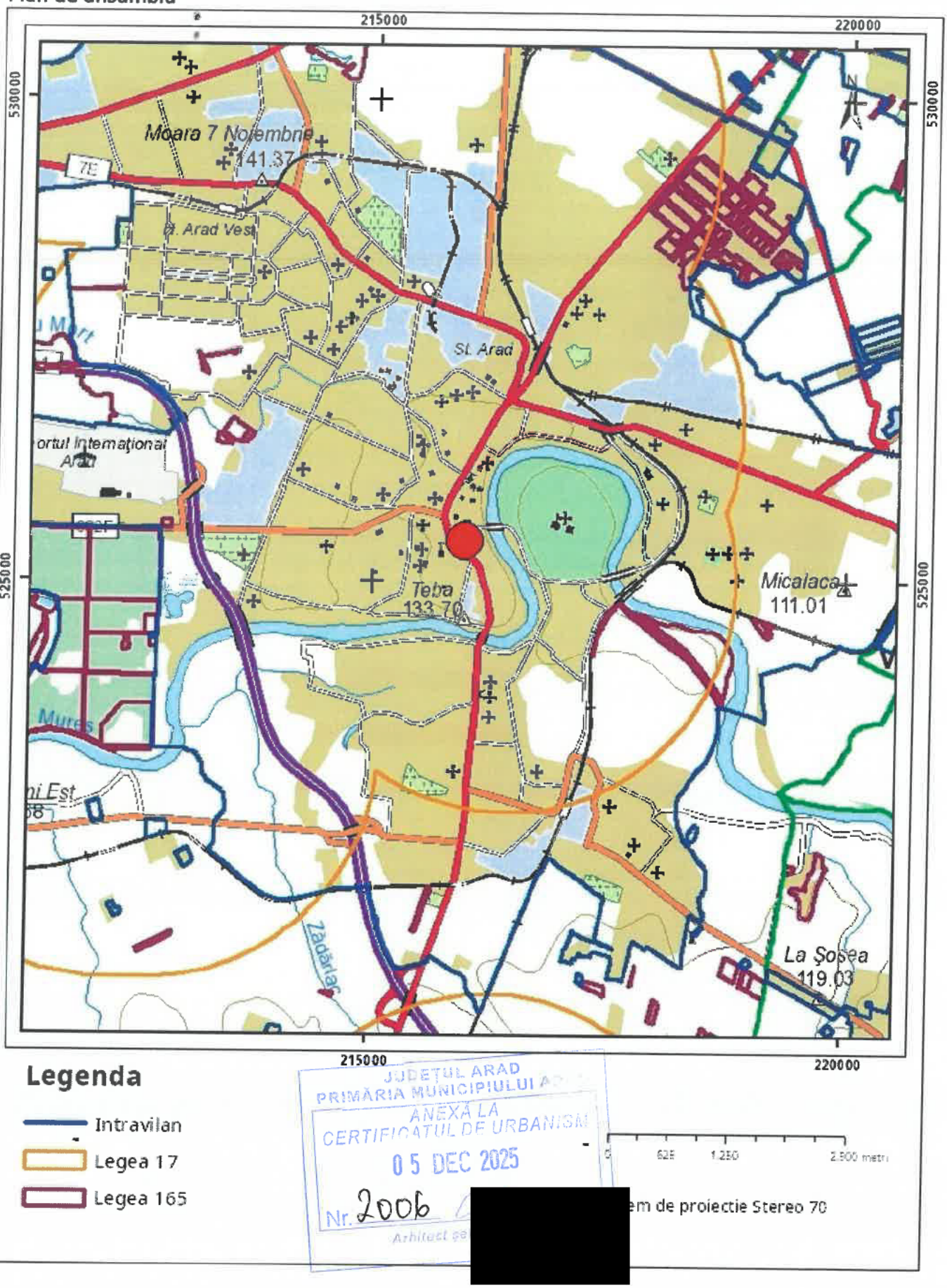
Legenda

- Intravilan
- Legea 17
- Legea 165

Sistem de proiectie Stereo 70

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI AR
ANEXĂ LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
05 DEC 2025
Nr. 2006
Arhite [redacted]

Plan de ansamblu

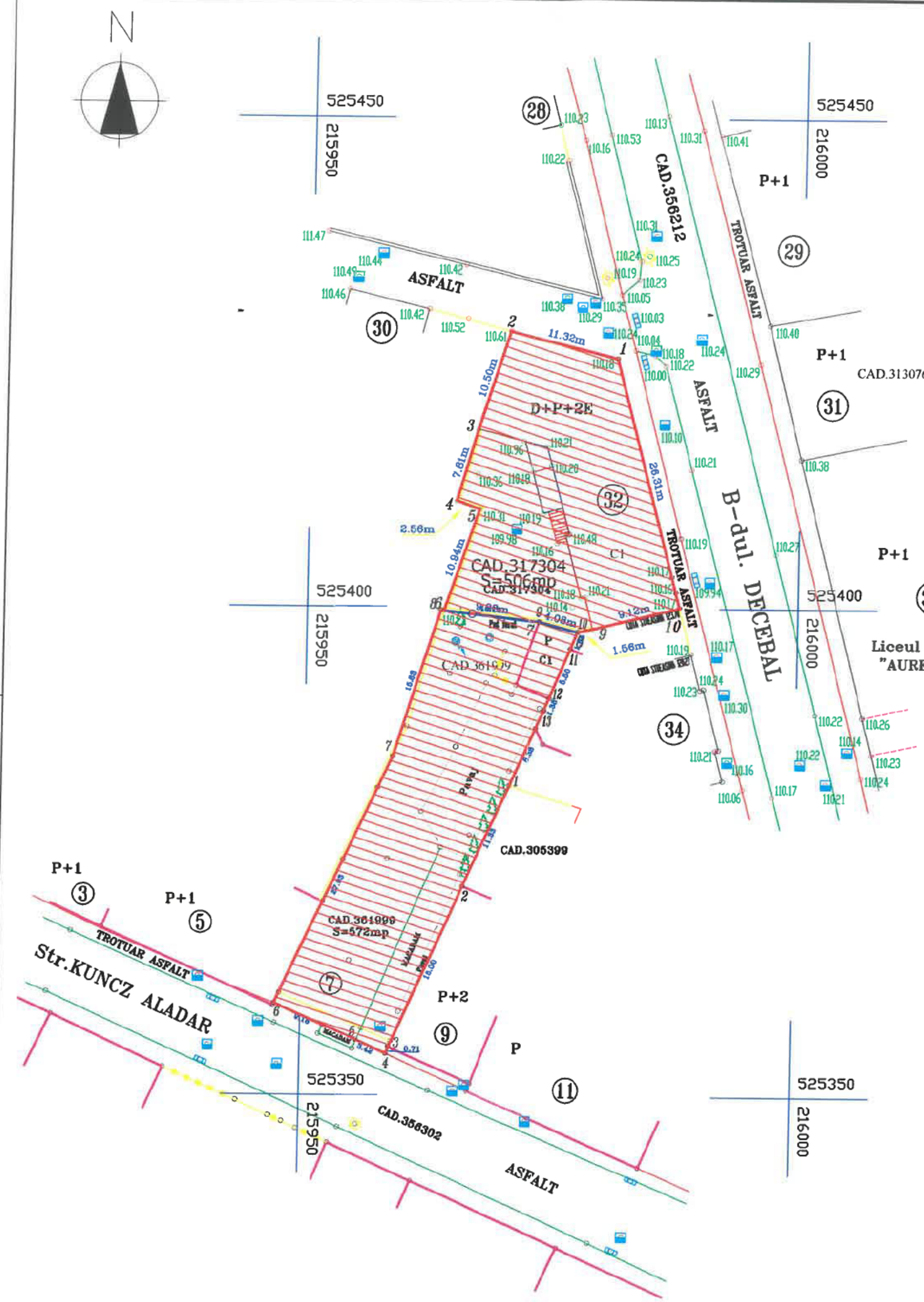


JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI A
ANEXĂ LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
05 DEC 2025
Nr. 2006
Arhitect șe

Sarcini tehnice (intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 19-06-2023
Data și ora generării: 21-11-2025 17:46



INCADRARE IN ZONA

LEGENDA:

- Canal
- Gratar
- Gaz
- Lampadar
- Brad
- LIMITA DE PROPRIETATE

Suprafata teren conform CF nr. 317304 Arad : 506 mp
Suprafata teren conform CF nr. 361999 Arad : 572 mp
TOTAL SUPRAFATA CONSTRUITA: 1.078 mp

JUDEȚUL ARAD
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ARAD
ANEXĂ LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
05 DEC 2025
Nr. 2006
Arhite[redacted]

"REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE"

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
317304	506 mp	Loc.ARAD, Bdul DECEBAL, Nr.32
361999	572 mp	Loc.ARAD, Str.KUNCZ ALADAR, Nr.7

Cartea Funciara nr.	317304	UAT	ARAD

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
Nr.CAD.317304	CC	506	Imobil imprejmuit cu gard zid
Total		506	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiuni
C1	322	-	CASA D+P+2E; Supraf. desf.:1262mp

Cartea Funciara nr.	361999	UAT	ARAD

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
Nr.CAD.361999	CC	572	Imprejmuit cu gard plasa, zid si [redacted]
Total		572	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiuni
C1	27	-	ANEXA P

ORDINUL ARHITECȚILOR DIN ROMÂNIA
6228
Andreea Elena TUȚU
[redacted]

Proiectant general: TARA PLAN	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: [redacted]	BENEFICIAR:	PASCA FLORIN LUCIAN		Pr. nr.: 430/2025
		DENUMIRE PROIECT:	PUZ si RLU"REGLEMENTARE ZONA IN SCOPUL REALIZARII ANSAMBLU DE LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE"		
		ADRESA:	loc. Arad, b-dul Decebal , nr. 32 , CF nr. 317304 Arad si mun.Arad, str. Kuncz Aladar, nr.7, CF nr. 361999 Arad		
Sef proiect	arh. Tuțu Andreea [redacted]	Scara:	1:500	OBIECT:	C.U.
Proiectat	arh. Tuțu Andreea				
Desenat	arh. Agualimpia Jih[redacted]	[illegible]oi. 2025		DENUMIRE PLANSA: PLAN DE SITUATIE PROPUS	Nr.plansa 01A