



**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

400/2024  
PUZ si RLU  
„CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI  
SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII,  
CU AMENAJARILE AFERENTE”  
TARA PLAN s.r.l.

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE

#### 1.1. Date de recunoastere a investitiei

|                            |                                                                                                 |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Denumire proiect:</b>   | ”CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE si SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII, cu AMENAJARILE AFERENTE” |
| <b>Amplasament:</b>        | Mun. Arad, Bulevardul Stefan Augustin Doinas, nr. 16, jud. Arad                                 |
| <b>Beneficiar:</b>         | TARA PLAN s.r.l.                                                                                |
| <b>Faza:</b>               | P.U.Z. si R.L.U.                                                                                |
| <b>Proiectant general:</b> | TARA PLAN s.r.l.                                                                                |
| <b>Proiect nr.:</b>        | 400/2024                                                                                        |
| <b>Data elaborarii:</b>    | Aprilie 2025                                                                                    |

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

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

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

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

Documentatia are la baza **certificatul de urbanism nr. 1802/06.11.2024 si avizul de oportunitate nr. 07/24.03.2025.**

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ se constituie din imobilele teren care se identifica dupa cum urmeaza:

| Nr. crt. | CF nr. (Arad) | Suprafata (mp)  | Proprietar                                                                                 | Categorie teren   |
|----------|---------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1        | <b>341673</b> | <b>700 mp</b>   | Tara Plan s.r.l. ,<br>Ursachi Daniela Florina,<br>Ursachi Claudiu Stefan<br>Prokai Ildiko. | Curti constructii |
| 2        | <b>341674</b> | <b>873 mp</b>   | Ursachi Daniela Florina                                                                    | Curti constructii |
|          | <b>TOTAL</b>  | <b>1.573 mp</b> |                                                                                            |                   |



Pe terenul conform CF nr. 341673 Arad (700 mp) se afla edificate urmatoarele constructii:

- C1 casa cu suprafata construita la sol 359 mp, regim de inaltime S+P. Aceasta contine actualmente un numar de 3 apartamente. Suprafata construita desfasurata a corpului de cladire C1 este de 571 mp.
- C2 casa cu suprafata construita la sol 72 mp, regim de inaltime P
- C3 casa cu suprafata construita la sol 28 mp, regim de inaltime P

Pe extras CF nr. 341673 Arad este notata servitute de trecere pe parcela top. nr. 300/1 (actual CF nr. 341673 Arad) in favoarea parcelei cu top. nr. 300/2 (actual CF nr. 341674 Arad).

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

- stabilirea regimului de construire, a functiunilor admise si interzise, a 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 parcelei;
- reglementarea accesului in incinta din Bdul St. A. Doinas, in contextul zonei si a legaturii acesteia cu celelalte zone functionale din vecinatate;
- asigurarea 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 suprafața totala de **1.573 mp**. Intervensiunile urbanistice pe amplasament se refera la unificarea celor 2 parcele cu CF nr. 341673 Arad si CF nr. 341674 Arad, stabilirea de noi indicatori urbanistici in incinta nou creata, a regimului de inaltime maxim permis, schimbarea functiunii existente in incinta, posibilitati de modificare a corpurilor de cladire C1 și C2 (actualmente amplasate pe imobilul cu CF nr. 341673 Arad), din functiune rezidentiala – condominiu, in mixt – rezidential si servicii/comert. **Corpurile de cladire C1, C2 si C3** existente in incinta sunt corpuri independente.

**Zona studiată** are suprafața de **17.700 mp**, interventiile urbanistice în zonă se referă exclusiv la redimensionarea unor branșamente/ racorduri, dacă este cazul și la amenajarea accesului carosabil existent dinspre Bdul St. A. Doinas spre parcajele propuse în incinta reglementată, daca solutia de arhitectura impune schimbarea pozitiei accesului actual.

### 1.3. Surse de documentare

- o PUZCP , aprobat cu HCLM Arad nr. 201/2014;
- o Certificatul de urbanism nr. **1802/06.11.2024**;
- o Documentatia pentru obtinerea avizului de oportunitate;
- o Avizul de oportunitate nr. **07/24.03.2025**;
- o Ridicarea topografica realizata in sistem Stereo 70 pentru zona propusa spre reglementare si zona studiata.



**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

400/2024  
PUZ si RLU  
„CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI  
SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII,  
CU AMENAJARILE AFERENTE”  
TARA PLAN s.r.l.

### **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 zona centrala a municipiului Arad, în ansamblul urban al municipiului, într-o subzonă predominant rezidențială conform PUZ CP Arad.

Incinta studiată este amplasată pe B-dul Ștefan Augustin Doinaș, parte a unui front continuu de fațade.

Conform PUZ CP Arad, aprobat prin HCLM 201/2014, imobilul este situat în ZIR nr. 3, SIR nr. 5, subunitate functionala Lm III 50 – locuinta individuala/condominiu, cu regim de inaltime S+P, imobil constructie categoria III, cu valoare ambientală, ce poate fi modificată pentru ameliorare pana la un regim maxim de inaltime P+3E.

Amplasamentul este situat în intravilanului Municipiului Arad, fiind delimitat la vest de B-dul St. A. Doinas, iar la nord, est și sud de proprietati private, curti-constructii.

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, constructii de locuinte colective cu regim mediu de inaltime, si anume blocuri de locuit P+4E+Er.

Ca o particularitate a acestei proprietati, pozitia terenului fiind în zona ultracentrala a municipiului Arad, unde gradul de ocupare al terenurilor este foarte mare, în cazul locuintelor colective si a constructiilor cu destinatia servicii/comert, procentul de ocupare al terenului ajungand în unele cazuri pana la 80%, la acest moment avem POT existent de doar 29,18%.

Amplasamentul studiat se afla într-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 500 m fata de rețeaua orasului de tramvai si linie de autobus, scoli, parcuri publice, institutii publice, etc.

În zonă există dotări de interes public, și anume: Spitalul Municipal, Piata Mihai Viteazul-piata agroalimentara, institutii bancare, entitati administrative, centru comercial, gara centrala, statii de tramvai si autobus, taximetrie, cabinete medicale, birouri notariale, promenada Malul Muresului.

### **2.2. Incadrarea în localitate**

Amplasamentul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de 2 terenuri curti-constructii, alaturate, aflate în intravilan. Parcelele avand CF nr.341673 Arad si CF nr.341674 Arad sunt împrejmuite pe toate laturile.

**Incinta propusa spre reglementare se invecineaza direct cu urmatoarele imobile:**

Nord – teren proprietate privata – CF nr. 300352 Arad;  
Vest – b-dul Stefan Augustin Doinas;



**Sud** – teren proprietate privata - CF nr. 312743 Arad, CF nr. 302472 Arad, CF nr. 302477 Arad;

**Est** – teren proprietate privata - CF nr. 346156 Arad si CF nr. 311986 Arad.

**Zona studiata** este cea conform arealului indicat in piesele desenate, reprezinta o suprafata de 17.700 mp si cuprinde inspre:

**Nord** – zonele functionale invecinate amplasamentului;

**Vest** – zonele functionale situate vis-a-vis de Bdul Stefan Augustin Doinas;

**Sud** – zonele functionale invecinate amplasamentului;

**Est** – str. Tudor Vladimirescu

Interventiile urbanistice din zona reglementata vor viza inclusiv solutia accesului in incinta din Bdul St. A. Doinas si redimensionarea bransamentelor de utilitati existente in vederea asigurarii conditiilor optime de functionare a noilor obiective propuse.

## 2.3. Elemente ale cadrului natural

Forma terenului este dreptunghiulara. Terenul are un front stradal la B-dul St. A. Doinas de 24,67 ml, fiind ocupat in integralitate de corpul de cladire C1.

Corpul de cladire C1, aferent CF nr. 341673 Arad, este compus din 3 apartamente, din care 2 apartamente au destinatia de locuinta (s+p) si 1 apartament este amplasat la subsol cu destinatia de boxa.

Corpul de cladire C2, aferent CF nr. 341673 Arad, este amplasat in interiorul proprietatii, este alipit la latura sudica a amplasamentului si are destinatia de locuinta- regim de inaltime parter. In corpul de cladire C2 exista o singura unitate locativa.

Corpul de cladire C3 este o anexa – regim de inaltime parter, si este amplasat la limita posterioara de proprietate. In corpul de cladire C3 exista o singura unitate locativa.

In cele 3 corpuri de cladire existente, numarul total de apartamente existent este de 5 buc.

Profilul terenului 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 până la Mureș și care trece treptat într-o fâșie ceva mai joasă (puțin peste 100 m) cu caractere de câmpie de divagare vizibilă la Curtici. Ca urmare a extinderii conului de dejectie al Mureșului, Câmpia Aradului este formată din pietrișuri, nisipuri și argile.



**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

400/2024  
PUZ și RLU  
„CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE ȘI  
SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII,  
CU AMENAJARILE AFERENTE”  
TARA PLAN s.r.l.

La est de Arad apar loessuri și depozite loessoide, iar în împrejurimile localității 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 formațiuni:

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

### **Clima.**

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

Condițiile climatice din zonă pot fi sintetizate prin următorii parametrii:

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

### **Seismicitatea.**

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

### **Adâncimea de îngheț.**

Adâncimea de îngheț este de 0,70 - 0,80 m (conform STAS 6054-77).

### **Apa subterană.**

Apa subterană nu a fost interceptată pe adâncimea forajului efectuat. Sunt posibile și 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 suprafața 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 observații asupra fluctuațiilor nivelului apelor subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp (în funcție de anotimpuri, cantitatea de precipitații, etc).

Luând în considerare prescripțiile NE 012/1-2022, referitoare la clasa de expunere a construcțiilor în condițiile de mediu se consideră că betoanele utilizate la realizarea elementelor de infrastructură se încadrează în clasa de expunere XC 2 (umed, rareori uscat), conform Tabelul 1 din CP 012/1-2007 intitulat COD DE PRACTICĂ PENTRU PRODUCEREA BETONULUI.



### **Incadrarea geotehnica.**

Terenul de fundare din amplasamentul cercetat este alcătuit din pachete de pământuri coezive.

Pământurile coezive din amplasament, sunt formate din argile, aflate în stare de consistență vârtoasă, cu plasticitate mare.

Ccota de fundare minimă recomandată este  $D_f = -0,90$  m de la suprafața actuală a terenului sistematizat.

Capacitatea portantă a terenului de fundare determinată conform NP 112-2014, pentru o fundație cu lățimea  $B=1,00$  m și o cotă de fundare  $D_f=-2,00$  m este:

$$p_{conv} = 280,00 \text{ kPa};$$

Luând în considerare prescripțiile CP 012/1-2007, referitoare la clasa de expunere a construcțiilor în condițiile de mediu se consideră că betoanele utilizate la realizarea elementelor de infrastructură se încadrează în clasa de expunere XC 2 (umed, rareori uscat), conform Tabelul 1 din CP 012/1-2007 intitulat COD DE PRACTICĂ PENTRU PRODUCEREA BETONULUI.

Din punctul de vedere al rezistenței 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 infiltrația apelor meteorice în terenul de fundare să nu afecteze în timp caracteristicile fizico-mecanice ale acestuia.

## **2.4. Circulatia**

Incinta este accesata din Bdul St. A Doinas, aflat pe latura vistica a amplasamentului, prin intermediul unui acces auto existent cu latimea de 3,00 m, iar apoi prin intermediul unei porti uscate aferente corpului de cladire C1 aflat la frontul stradal al bulevardului.

B-dul St. A. Doinas are un profil stradal de 28 ml, compus din parte carosabila cu latimea de 7,5 ml iar de o parte si de alta a carosabilului locuri de parcare dispuse lateral cu latimea de 2,40 ml fiecare, zona verde de aliniament cu latimea de 6,00 ml si trotuat cu latimea de 2 m pe ambele laturi.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

Amplasamentul care urmeaza sa fie reglementat prin prezentul P.U.Z. este reprezentat de 2 terenuri curti-constructii, alaturate, aflate in intravilan. Parcelele avand CF nr.341673 Arad si CF nr.341674 Arad sunt imprejmuite pe toate laturile.

Pe terenul conform CF nr.341673 Arad (700 mp ) se afla edificate urmatoarele constructii:

- C1 casa cu suprafata construita la sol 359 mp, regim de inaltime S+P. Aceasta contine actualmente un numar de 3 apartamente. Suprafata construita desfasurata a corpului de cladire C1 este de 571 mp.
- C2 casa cu suprafata construita la sol 72 mp, regim de inaltime P



- C3 casa cu suprafata construita la sol 28 mp, regim de inaltime P

Terenul conform CF nr.341674 Arad ( 873 mp ) este liber de constructii.  
 Raportat la intreaga incinta, indicatorii urbanistici **existenti** sunt urmatoarii:

**P.O.T. existent: 29,18 %**

**C.U.T. existent: 0,43**

Corpul de cladire C1 este format actualmente din 3 unitati individuale: 2 apartamente cu functiune rezidentiala si al 3 lea cu destinatia de boxa (amplasat la subsolul cladirii C1).

Corpul de cladire C2 este reprezentat actualmente de 1 unitate individuala, cu functiune rezidentiala si un regim de inaltime Parter.

Corpul de cladire C3 este reprezentat actualmente de 1 unitate individuala, cu destinatie conf CF nr. 341573 Arad de locuinta si un regim de inaltime Parter. Aceasta constructie reprezinta o anexa.

## 2.6. Echipare edilitara

Amplasamentul studiat este deja racordat la toate utilitatile existente in zona, si anume: energie electrica, retea de apa potabila si menajera, canalizare menajera si pluviala, retea gaze naturale , servicii de salubritate, toate existente pe B-dul St. A. Doinas.

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

Incinta va fi echipata corespunzator din punct de vedere tehnico-edilitar, astfel incat sa fie asigurata optima functionare a acesteia, prin realizarea de racorduri la retelele publice existente in zona. Nu se propun extinderi de retele publice de utilitati, nu este cazul.

## 2.7. Probleme de mediu

**Relatia cadru natural-cadru construit.** Pe terenul conform CF nr.341673 Arad (700 mp ) se afla edificate urmatoarele constructii:

- C1 casa cu suprafata construita la sol 359 mp, regim de inaltime S+P. Aceasta contine actualmente un numar de 3 apartamente. Suprafata construita desfasurata a corpului de cladire C1 este de 571 mp.
- C2 casa cu suprafata construita la sol 72 mp, regim de inaltime P
- C3 casa cu suprafata construita la sol 28 mp, regim de inaltime P

Terenul conform CF nr.341674 Arad ( 873 mp ) este liber de constructii.

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 distantă de 650 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 ZIR3, SIR5, LmIII50 – Locuinta individuala/condominiu, cu regim de inaltime S+P, imobil constructie categoria III cu valoare ambientala ce poate fi modificata pentru ameliorare pana la un regim maxim de inaltime P+3E.

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

**Zone de protectie impuse.**

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

## 2.8. Optiuni ale populatiei

La solicitarea beneficiarului investitiei, TARA PLAN s.r.l., a fost intocmit studiul de oportunitate in baza caruia s-a obtinut Avizul de Oportunitate nr. **07/24.03.2025.**

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.

In continuare se vor parcurge etapele de informare si consultare a populatiei conform prevederilor Ordinului 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism si a Regulamentului Local aprobat in acest sens.

Prin realizarea investitiei propuse, se va densifica si incheaga o zona neconstruita din zona ultracentrala a municipiului, in concordanta cu directia de dezvoltare a zonei. In urma cresterii suprafatei construite pe acest amplasament, la veniturile locale se vor incasa sume suplimentare ca si impozit pe constructii.

Astfel, o proprietate aflata in zona ultracentrala a municipiului Arad va fi valorificata si integrata prin realizarea a maxim 14 unitati individuale, din care cel putin 1 spatiu prestari servicii/comercial la parterul imobilului si restul apartamente cu functiunea de locuinte.

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

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

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



**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

400/2024  
PUZ si RLU  
„CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI  
SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII,  
CU AMENAJARILE AFERENTE”  
TARA PLAN s.r.l.

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiului topo-cadastral intocmit pentru imobilele identificate prin **nr. 341673 Arad** si **341674 Arad**, suprafata masurata in teren este conforma cu suprafata inregistrata in acte.

In urma studiului de oportunitate intocmit, a fost emis avizul de oportunitate nr. **07/24.03.2025**, ale carui conditii se vor respecta intocmai pentru elaborarea prezentului P.U.Z. si R.L.U. aferent.

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:  
NU ESTE CAZUL.

- 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 individuale, semicolective, locuinte colective si spatii comerciale si de servicii.
- 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 500 m fata de reseaua 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.
- 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 St. A. Doinas.
- Noua dezvoltare propusa implica insa o posibila repositionare si redimensionare a tuturor bransamentelor la utilitati.
- Accesul carosabil din Bdul St. A Doinas in incinta propusa spre reglementare va fi repositionat si redimensionat astfel incat sa indeplineasca cerintele pentru noile functiuni propuse pe amplasament, daca este cazul.

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

Conform **certificatului de urbanism nr. 1802/06.11.2024** emis de primaria Mun. Arad, conform PUZ CP Arad, aprobat cu HCLM Arad nr. 201/2014, amplasamentul este incadrat in ZIR3, SIR5, LmIII50 – Locuinta individuala/condominiu, cu regim de inaltime S+P, imobil constructie categoria III cu valoare ambientala ce poate fi modificata pentru ameliorare pana la un regim maxim de inaltime P+3E.

Prevederile pentru subzona funcțională ZIR3, SIR5 sunt:

*(3) Destinația construcțiilor admise în zonă pentru care se pot emite autorizații directe pentru construire:*

*a) locuințe individuale/condominii de tip vile (maxim 6 apartamente) cu regim mic de înălțime, inclusiv completarea cu nivele noi a construcțiilor existente până la regimul de înălțime maxim:*

- P+1 pe str. T. Vladimirescu;
- P+2 pe str. A. Mureșanu;
- P+3 pe str. Șt. Augustin Doinaș;



**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

400/2024  
PUZ si RLU  
„CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI  
SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII,  
CU AMENAJARILE AFERENTE”  
TARA PLAN s.r.l.

*b) construcții pentru comerț cu amănuntul alimentar de folosință zilnică și comerț cu amănuntul nealimentar (magazine specializate sau nespecializate, cu vânzare predominantă de produse nealimentare de uz personal sau gospodăresc) și construcții pentru alimentație publică- amenajate în clădirile existente și/sau prin completare a construcțiilor existente până la regimul de înălțime maxim:*

- P+1 pe str. T. Vladimirescu;
- P+2 pe str. A. Mureșanu;
- P+3 pe str. Șt. Augustin Doinaș;
- la parterul blocurilor M6 și M7

*c) construcții pentru servicii (exclus cele cu caracter industrial) - amenajate în clădirile existente de și/sau prin completare a construcțiilor existente până la regimul de înălțime maxim:*

- P+1 pe str. T. Vladimirescu;
- P+2 pe str. A. Mureșanu;
- P+3 pe str. Șt. Augustin Doinaș;
- la parterul blocurilor M6 și M7

*d) construcții de sănătate cu destinația de:*

*dispensar policlinic gr. 1- 600 consultații/zi, creșă, amenajate în clădirile existente și/sau prin completare a construcțiilor existente până la regimul de înălțime maxim:*

- P+1 pe str. T. Vladimirescu;
- P+2 pe str. A. Mureșanu;
- P+3 pe str. Șt. Augustin Doinaș;

*e) construcții de învățământ cu destinația de:*

*grădinițe amenajate în clădirile existente de și/sau prin completare a construcțiilor existente până la regimul de înălțime maxim:*

- P+1 pe str. T. Vladimirescu;
- P+2 pe str. A. Mureșanu;
- P+3 pe str. Șt. Augustin Doinaș;

*f) construcții de turism cu destinația de tip:*

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

- P+1 pe str. T. Vladimirescu;
- P+2 pe str. A. Mureșanu;
- P+3 pe str. Șt. Augustin Doinaș;

*g) construcții de agrement: loc de joacă pentru copii*

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

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



**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

400/2024  
PUZ si RLU  
„CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI  
SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII,  
CU AMENAJARILE AFERENTE”  
TARA PLAN s.r.l.

- b) locuințe colective cu mai mult de 6 apartamente;*  
*c) orice construcție nouă a cărei funcțiune presupune schimbarea:*  
 - *de destinație a imobilului teren și construcție existente și implicit realizarea de construcții noi cu alți parametrii funcționali și indicatori urbanistici decât cei existenți pentru care nu se poate elibera autorizație directă de construire;*  
 - *regimului maxim de înălțime admis în zonă;*  
 și a căror destinație nu a fost enumerată la alin. (3).  
*(5) Destinația construcțiilor interzise în zonă:*  
 a) *construcții presupun crearea de accese noi la parterul blocurilor de locuințe existente, în afară de blocurile M6 și M7.*  
 b) *construcții pentru servicii cu caracter industrial (poluante și nepoluante) amenajate în clădirile existente și/sau în construcții noi;*  
 c) *anexe gospodărești pentru creșterea animalelor (cotețe).*  
 d) *autoservice;*  
 e) *spălătorii auto;*  
 f) *orice funcțiune care nu a fost enumerată la alin. (3) și (4).*  
*(6) Este interzisă demolarea totală a construcțiilor existente din categoria III- imobile construcții cu valoare ambientală. Intervențiile asupra acestora se pot face numai cu respectarea regulilor expuse în Secțiunea a II-a a prezentului RLU.*

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

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

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

*CUT maxim* = 1,00 pentru P+1  
 = 1,40 pentru P+2  
 = 1,60 pentru P+3

*Cazul în care se realizează lucrări de construcții pentru destinațiile admise la alin. (3), până la un regim de înălțime maxim admis în zonă*

*POT maxim* = 40%  
*CUT maxim* = 1,00- pentru P+1  
 = 1,20 pentru P+2  
 = 1,60- pentru P+3

*Pentru construcțiile admise în zonă doar cu condiția elaborării și aprobării unui plan urbanistic zonal, conform alin. (4), POT se va stabili prin PUZ, în funcție de destinația acestora, cu respectarea în principal a:*

- *regimului maxim de înălțime al zonei în funcție de prevederile alin. 3)*
- *amplasării la aliniamentul stradal a construcțiilor principale*



In vederea realizarii investitiei „CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII, 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, inaltime maxime etc.), rezolvarea disfunctionalitatilor privind dotarea tehnico-edilitara, reglementarea acceselor in incinta din Bdul St. A. Doinas.

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

Amplasamentul nu este situat in zona inundabila si nu se afla in vecinatatea sau in cadrul unei arii naturale protejate. Amplasamentul este situat la o distanta de aproximativ 700 m de raul Mures, aflat la est de amplasament.

Funciunea solicitata de investitor pastreaza incadrarea amplasamentului, in conformitate cu prevederile PUG Arad.

### 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

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura prin accesul existent din B-dul St. A Doinas, aflat pe latura vistica de proprietate. Este permis ca pozitia acestuia pe frontul stradal sa suporte o repositionare fata de situatia existenta.

In cazul in care, prin solutia de arhitectura este necesara repositionarea accesului carosabil in limitele proprietatii de la frontul stradal, acesta se va putea repositiona, cu o latime maxim propusa de 3,50 m. Repositionarea accesului auto existent se va face obligatoriu urmat de aducerea zonei verzi de pe domeniul public la starea inițială.

Lucrările rutiere propuse în incinta studiată constau în principal în amenajarea parcajelor necesare și a aleilor pietonale.

#### **Parcaje.**

Pentru maximul de 14 unitati, **in incinta pot fi amenajate aprox. 15 locuri de parcare**, astfel:

Vor fi asigurate in interiorul incintei reglementate **min. 1 loc de parcare/apartament.**

**Pentru zona de servicii**, necesarul de parcaje va fi prevazut **conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism**, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996.

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



**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

400/2024  
PUZ si RLU  
„CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI  
SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII,  
CU AMENAJARILE AFERENTE”  
TARA PLAN s.r.l.

Nu se vor autoriza constructii cu functiuni care necesita locuri de parcare care nu pot fi asigurate in limitele proprietatii private.

### **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 functiuni complementare** - locuinte colective de tip condominiu cu parter servicii/comert.

#### Utilizari permise:

- locuinte colective cu regim de inaltime maxim S+P+3E (zona functionala Z1) si constructii anexe de tip filigorii maxim Parter (Zona functionala Z2), pana la un numar maxim de 13 unitati locative;
- servicii la parterul corpului de cladire C1 (zona functionala Z1): comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, care nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, mic comerț, etc.), minim 1 unitate individuala;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, constructii anexe de tip carport/copertine auto (Zona functionala 3), parcaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, mobilier urban, bănci, pergole, foișoare, împrejuriri;
- Amenajari si echipamente tehnico-edilitare de productie a energiei electrice: panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor servi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
- platforme de depozitare selectiva a gunoiului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu.

#### Utilizari permise cu conditii:

- amplasarea cladirilor se va realiza cu respectarea conditiilor impuse de avizatori si a asigurarii locurilor de parcare necesare in limitele proprietatii conform prevederilor prezentei documentatii.
- Se admit doar functiunile de servicii/comerciale la parterul imobilului de locuinte colective (corp A) 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 desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;



**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

400/2024  
PUZ si RLU  
„CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI  
SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII,  
CU AMENAJARILE AFERENTE”  
TARA PLAN s.r.l.

- 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:

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la articolele precedente;
- 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).

Zona functionala **Zona locuinte colective cu functiuni complementare** - locuinte colective de tip condominiu cu parter servicii/comert **are urmatoarele subunitati functionale:**

**Lc-c - constructii** pentru locuinte colective cu regim de inaltime maxim S+P+3E (zona functionala Z1), ) si constructii anexe de tip filigorii maxim Parter (Zona functionala Z2), pana la un numar maxim de 13 unitati locative; servicii la parterul corpului de cladire C1: comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, care nu contribuie la poluarea fonică sau de altă natură a zonei înconjurătoare (de exemplu: cabinet medical, farmacie, birouri, prestări servicii, mic comerț, etc.), minim 1 unitate individuala;

**Lc-C – accesuri carosabile si pietonale** pe proprietate, platforme carosabile si pietonale de incinta constructii anexe de tip carport/copertine auto (Zona functionala Z3), inclusiv amenajari tehnico-edilitare precum bransamente la retelele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, alte echipamente in vederea incadrarii in normele de mediu, sanatate a populatiei si siguranta la incendiu.

**Lc-SV–spatii verzi de incinta amenajate,** inclusiv amenajari tehnico-edilitare precum bransamente la retelele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, alte echipamente in vederea incadrarii in normele de mediu, sanatate a populatiei si siguranta la incendiu.

#### **3.5.1. Sistematizare verticala:**

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

Cota CTS propusa este in jurul valorii de 109.00 NMN, platformele carosabile propuse pe amplasament racordandu-se la strada adiacenta – B-dul St. A. Doinas, fara afectarea trotuarelor si domeniului public aflat intre proprietatea studiata si strada.

Regimul de inaltime maxim propus va fi de max. 16 m la streasina fata de CTS, respectiv maxim 20 m la coama fata de CTS. Regimul maxim de inaltime a constructiilor



**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

400/2024  
PUZ si RLU  
„CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI  
SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII,  
CU AMENAJARILE AFERENTE”  
TARA PLAN s.r.l.

propuse pe amplasament nu va depasi cota stabilita prin Avizul Autoritatea Aeronautica Romana.

### **3.5.2. Criterii compozitionale si functionale:**

**Prin prezenta documentatie se propune unificarea celor 2 parcele.**

In incinta propusa spre reglementare, compusa din imobilele cu CF nr. 341673 Arad si CF nr. 341674 Arad, se propun urmatoarele reglementari urbanistice:

#### **Funcțiuni propuse:**

Zona functionala Z1: constructii pentru locuinte colective cu parter servicii/comert;

Zona functionala Z2: constructii anexe - filigorii;

Zona functionala Z3: constructii anexe si amenajari de tip carport/copertine auto.

In zona functionala Z1 se propune un regim de inaltime maxim de S+P+3E.

In zona functionala Z2 se impune pastrarea regimului actual de inaltime respectiv parter. Acest corp de cladire avind destinatia de anexa poate fi si demolat integral, daca acest lucru se doreste. Nu se permite ca suprafata acestuia sa fie mărită.

In cadrul zonei functionale Z3 se pot realiza carporturi/copertine auto (exclus garaje), cu un regim de inaltime Parter.

**Numarul total maxim de unitati individuale care se propun in incinta reglementata este de 14 astfel de unitati.**

De exemplu, in situatia in care se vor demola corp de cladire C2 si/sau C3, in corpul de cladire C1 se permite amplasarea numarului maxim de Unitati Individuale, respectiv 14 buc. Se va respecta limita maxima de 14 Unitati Individuale in incinta, dar repartizarea acestora se poate face in toate cele 3 cladiri existente sau doar in 2 cladiri (daca se va demola o cladire din incinta) sau doar in C1 (daca se vor demola cele 2 cladiri din incinta – C2 si C3).

**POT max. propus pentru constructii cu functiune locuinte colective de tip condominiu si servicii/comert si constructii anexe de tip carport/copertine autoturisme, filigorii: max. 40% ( S.constr. max. 629,20 mp).**

**din care,**

**POT max. propus pentru constructii cu functiune locuinte colective de tip condominiu si servicii/comert: max. 35% ( S constr. propusa max. 550,55 mp).**

**POT max. propus pentru constructii anexe de tip carport/copertine autoturisme, filigorii: max. 5% ( S constr. propusa max. 78,65 mp).**

**CUT max. propus: 1,60 (Suprafata construita desfasurata maxim 2.516,80 mp.).**

**In intreaga incinta se propune un numar de maxim 14 unitati individuale.**

Acest numar maxim 14 Unitati Individuale este compus din minim 1 Unitate Individuala cu destinatia de spatiu servicii/birouri.

Aceasta cantitate totala de 14 Unitati Individuale poate fi repartizata intre C1, C2 si C3, functie de solutia aleasa la faza D.T.A.C. cu singura conditie, ca suma acestora sa se incadreze in limita a maxim 14 Unitati Individuale.

**Corpul de cladire C1 este format actualmente din 3 unitati individuale: 2 apartamente cu functiune rezidentiala si al 3 lea cu destinatia de boxa (amplasat la subsolul cladirii C1). Se propune reconfigurarea partiului cladirii C1 existente si**



supraetajarea acestuia pana la un regim de inaltime nou de maxim S+P+3E. Numarul maxim de unitati individuale propus in incinta este de 14, din care minim 1 unitate individuala cu functiunea de servicii/comert, la parterul imobilului. Functie de solutia tehnica aleasa in etapele urmatoare, exista si posibilitatea renuntarii la subsol, acesta nu este obligatoriu de pastrat.

**Corpul de cladire C2** este reprezentat actualmente de 1 unitate individuala, cu functiune rezidentiala si un regim de inaltime Parter. Se propune/permite un regim maxim de inaltime S+P+3E.

**Corpul de cladire C3** este reprezentat actualmente de 1 unitate individuala, cu destinatie conf CF nr. 341573 Arad de locuinta si un regim de inaltime Parter. Aceasta constructie reprezinta o anexa. Se propune pastrarea regimului de inaltime si suprafetei actuale a acestui corp de cladire, fara posibilitate ulterioara de majorare a indicatorilor urbanistici sau regimului de inaltime aferent acestui corp de cladire.

In cazul in care Corpul de cladire C3 se pastreaza, materialele utilizate la interventiile de remodelare si/sau modernizare ale acestuia vor fi de cea mai buna calitate, modificarile constructiei C3 realizandu-se prin articulare volumetrica si de materiale, conform corpurilor de cladire principale din incinta si a aspectului general al zonei.

**Este interzisa demolarea totala a corpului de cladire C1, constructie care face parte din categoria III – imobil constructie cu valoare ambientala.**

**Este posibila demolarea ulterioara a corpurilor de cladire C2 si C3, acestea neavand o valoare arhitecturala ambientala si fiind plasate in interiorul incintei, fara vizibilitate în aliniamentul stradal.**

**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.

**Corpul de cladire C2** este actualmente corp independent, amplasat in interiorul incintei, lipit pe latura sudica a amplasamentului, la calcanul cladirii existente al parcelei vecine. Acest corp de cladire isi poate pastra pozitia actuala, neschimbata sau sint permise lucrari de remodelare, apartamentare, extindere si supraetajare pana la un regim de inaltime maxim S+P+3E. Daca se doreste, acest corp se poate demola. In varianta in care acesta se pastreaza neschimbat, asa cum este acum, el reprezinta 1 Unitate Individuala din cele 14 buc maxim permise in incinta.

**Corpul de cladire C3** este actualmente corp independent, amplasat la limita posterioara a incintei, pe laturile nordica si estica de proprietate. Acest corp de cladire nu poate fi extins sau supraetajat, ci doar modernizat, pastrandu-si pozitia actuala. Daca se doreste, acest corp se poate demola. In varianta in care acesta se pastreaza, el reprezinta 1 Unitate Individuala din cele 14 buc maxim permise in incinta.

In incinta studiata se asigura o zona destinata locurilor de parcare propuse, cu posibilitatea realizarii de carporturi, umbrare, parasolare. Zona destinata amplasarii constructiilor pentru autoturisme (carporturi, umbrare, parasolare) este reprezentata in plansa 02A\_Conceptul propus.

In incinta studiata, se pot realiza constructii noi sau extinderi ale constructiilor existente strict pentru corpurile de cladire C1 si C2. Corpul de cladire C3 este permis doar a fi



**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

400/2024  
PUZ si RLU  
„CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI  
SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII,  
CU AMENAJARILE AFERENTE”  
TARA PLAN s.r.l.

pastrat asa cum este acum (ca si pozitionare, suprafata, regim de inaltime, numar Unitati Individuale) sau a fi demolat. Nu se permite supraetajarea acestuia sau cresterea suprafetei actuale.

Se permite realizarea de extinderi ale constructiilor existente (cu exceptia corpului de cladire C3-anexa) sau realizarea de constructii noi, cu urmatoarele conditii:

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

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

Fatadele laterale si posterioare ale constructiilor propuse vor fi tratate la acelasi nivel calitativ ca si fatada principala. Materialele si finisajul exterior va fi de buna calitate.

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:**

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

**Regimul de aliniere fata de frontul stradal – Bdul St. A Doinas :** Corpul de cladire C1 se va alinia la frontul stradal al B-dului St. A. Doinas.

**Fata de limitele laterale de proprietate (limita sudica si nordica):** Corpul de cladire C1 isi va pastra alipirea la cele 2 calcane ale constructiilor invecinate existente la nord si la sud de incinta propusa spre reglementare.

Corpul de cladire C2 sau constructii noi propuse pe amplasament in zona de construibilitate se vor amplasa alipite la unul din cele 2 calcane ale constructiilor invecinate existente la nord sau sud de amplasament.

Constructiile anexe (copertine, umbrare, filigorii) se pot amplasa alipit de limitele laterale de proprietate sau cu retragere, in conformitate cu prevederile Codului Civil.

Corpul de cladire C3 isi va pastra pozitia actuala, cu posibilitate de a fi demolat.

**Fata de limita posterioara (estica) de proprietate:** Corpurile de cladire C1, C2 si eventuale constructii propuse sau extinderi ale constructiilor existente se vor amplasa cu o retragere de min. 29,50 m fata de limita posterioara de proprietate.

Constructiile anexe (copertine, umbrare, filigorii) se pot amplasa cu o retragere de min. 15,50 m fata de limita posterioara de proprietate.

Corpul de cladire C3 isi va pastra pozitia actuala sau poate fi demolat. Acestuia nu i se aplica retragere obligatorie fata de limita posterioara deoarece acesta asa este in situatia existenta amplasat.

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 permite amplasarea in afara zonei de construibilitate a constructiilor si amenajarilor tehnico-edilitare, a locurilor de joacă pentru copii, a mobilierului urban, bănci, pergole, foisoare si a imprejmuirilor incintei propuse spre reglementare.



**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

400/2024  
PUZ si RLU  
„CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI  
SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII,  
CU AMENAJARILE AFERENTE”  
TARA PLAN s.r.l.

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:**

Zona 1 : Max. S+P+3E, Hmax streasina:16,0 m, Hmax coama: 20,0 m;

Zona 2: max. P; Hmax streasina: 4,0 m, Hmax coama: 7,0 m;

Zona 3: max. P; Hmax streasina: 4,0 m, Hmax coama: 5,0 m;

In zona functionala Z1 se propune un regim de inaltime maxim de S+P+3E.

In zona functionala Z2 se impune pastrarea regimului actual de inaltime respectiv parter. Acest corp de cladire avind destinatia de anexa poate fi si demolat integral, daca acest lucru se doreste. Nu se permite ca suprafata acestuia sa fie mărită.

In cadrul zonei functionale Z3 se pot realiza carporturi/copertine auto (exclus garaje), cu un regim de inaltime Parter.

In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire, care sa confirme respectarea prevederii de la aliniatul anterior.

Distanta intre cladirile de pe aceeasi parcela va respecta concomitent prevederile Normativului de siguranta la foc a constructiilor:

- distantele de siguranta la foc conform tab. 2.2.2 din P118/99
- prevederile art. 2.2.3 din P118/99

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

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

**POT max. 40% din care:**

- **POT max. 35%** propus pentru **constructii cu functiune locuinte colective de tip condominiu si servicii/comert**
- **POT max. 5%** propus pt **constructii cu functiune carport/copertine auto, filigorii.**

**CUT max. : 1,60**

#### **3.5.6. Imprejmuiri:**

Imprejmuiri laterale si posterioare – opace/transparente cu H max. = 2,00 m. Imprejmuirile parcelei sunt optionale. Nu sunt necesare prevederi pentru imprejmuiri la frontul stradal deoarece tot frontul stradal este ocupat de constructii.

#### **3.5.7. Parcari:**

Pentru fiecare unitate individuala cu functiune rezidentiala se propune amenajarea a min. 1 loc de parcare in incinta, **conform PUZ CP aprobat prin HCLM nr.201/2024.**

Pentru spatiul comercial/prestari servicii, se vor asigura locuri de parcare conf. Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, dar nu mai putin de 2 locuri/spatiu comercial/servicii.



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

400/2024  
PUZ si RLU  
„CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI  
SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII,  
CU AMENAJARILE AFERENTE”  
TARA PLAN s.r.l.

Se estimeaza amenajarea unui numar de aprox. 15 locuri de parcare, integral in interiorul incintei reglementate, realizate pe sol, cu posibilitate de realizare carport sau umbrar pentru protectia solara dacă se va realiza numărul maxim de 14 unități individuale în incintă. In scenariul in care din numarul total de 14 buc unitati individuale, 12 unitati individuale vor fi destinate locuirii iar 2 unitati individuale vor fi destinate functiunii de servicii/comert, atunci numarul minim de locuri de parcare va fi de 16 buc ( 12x1 parcare + 2x2 parcare).

Dacă la autorizare se vor propune mai puține unități individuale față de maximul admis de 14, atunci numărul de locuri de parcare se va redimensiona, după regula 1 loc parcare/apartament locuință și min. 2 locuri de parcare/spatiu cu destinația de servicii/comert.

### **3.5.8. Plantatii:**

Vor fi asigurate **spatii verzi amenajate in proportie de minim 25%** din suprafata incintei reglementate, **cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad.** Astfel, se vor amenaja spatii verzi in suprafata de min. 394 mp si se vor asigura minim 10 arbori (8 buc pt. zona verde + 2 buc pt.parcaje auto), conf. Art. 20 din HCLM Arad nr. 572/26.10.2022.

### **Bilantul teritorial de zona comparativ:**

| <b>BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 17.700 MP</b>                                                 |                           |             |                          |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------|--------------------------|-------------|
| <b>ZONE FUNCTIONALE</b>                                                                          | <b>SITUATIE EXISTENTA</b> |             | <b>SITUATIE PROPUASA</b> |             |
|                                                                                                  | [mp]                      | [%]         | [mp]                     | [%]         |
| CAI DE COMUNICATII RUTIERE - existent                                                            | 4.917                     | 27,78%      | 4.917                    | 27,78%      |
| ZONA DE LOCUINTE INDIVIDUALE / CONDOMINII - existent                                             | 1.609                     | 9,09%       | 1.609                    | 9,09%       |
| ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE - existent                                                            | 1.978                     | 11,17%      | 1.978                    | 11,17%      |
| ZONA DE LOCUINTE DE TIP CONDOMINIU - existent                                                    | 6.902                     | 38,99%      | 5.329                    | 30,11%      |
| ZONA DE SERVICII/COMERT - existent                                                               | 2.294                     | 12,96%      | 2.294                    | 12,96%      |
| ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE DE TIP CONDOMINIU SI SERVICII / COMERT LA NIVELUL PARTERULUI - propus | 0                         | 0,00%       | 1.573                    | 8,89%       |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                                                             | <b>17.700</b>             | <b>100%</b> | <b>17.700</b>            | <b>100%</b> |



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

400/2024  
PUZ si RLU  
„CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI  
SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII,  
CU AMENAJARILE AFERENTE”  
TARA PLAN s.r.l.

| <b>BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 1.573 MP</b>                                                                                                                  |                           |             |                        |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------|------------------------|-------------|
| <b>ZONE FUNCTIONALE</b>                                                                                                                                              | <b>SITUATIE EXISTENTA</b> |             | <b>SITUATIE PROPUA</b> |             |
|                                                                                                                                                                      | [mp]                      | [%]         | [mp]                   | [%]         |
| <b>Teren curti-constructii cu functiunea de locuire - existent</b>                                                                                                   | 1.573                     | 100%        | 0                      | 0,00%       |
| <b>Constructii cu destinatia locuinte colective si servicii/comert amplasate la parter , inclusiv constructii anexe (carporturi, umbrare, filigorii) (maxim 40%)</b> | 0,00                      | 0,00%       | 629                    | 40,00%      |
| <b>Zone verzi de incinta (min. 25%)</b>                                                                                                                              | 0,00                      | 0,00%       | 394                    | 25,00%      |
| <b>Alei carosabile, pietonale, parcaje in curte si amenajarile tehnico-edilitare de incinta</b>                                                                      | 0,00                      | 0,00%       | 550                    | 35,00%      |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                                                                                                                                 | <b>1.573</b>              | <b>100%</b> | <b>1.573</b>           | <b>100%</b> |

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

**POT max. 40 %** propus pentru **constructii cu functiune locuinte colective de tip condominiu si servicii/comert** si constructii anexe de tip **carport/copertine auto, filigorii.**

**Din care:**

- **POT max. 35%** propus pentru **constructii cu functiune locuinte colective de tip condominiu si servicii/comert**
- **POT max. 5%** propus pentru **constructii cu functiune carport/copertine auto, filigorii.**

**CUT max. = 1,60**

Regim de inaltime:

**Zona functionala Z1: max. S+P+3E**

**Zona functionala Z2: max. Parter**

**Zona functionala Z3: max. P**

**Zona functionala Z1:** Max. S+P+3E, Hmax streasina: 16,0 m, Hmax coama: 20,0 m;

**Zona functionala Z2:** max. P; Hmax streasina: 4,0 m, Hmax coama: 7,0 m;

**Zona functionala Z3:** max. P; Hmax streasina: 4,0 m, Hmax coama: 5,0 m;

**Spatii verzi de incinta = min. 25%** (min. 394 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

400/2024  
PUZ si RLU  
„CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI  
SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII,  
CU AMENAJARILE AFERENTE”  
TARA PLAN s.r.l.

### 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Amplasamentul studiat este deja racordat la toate utilitatile existente in zona, si anume: energie electrica, retea de apa potabila si menajera, canalizare menajera si pluviala, retea gaze naturale, servicii de salubritate, toate existente pe B-dul St. A. Doinas.

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

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

#### Situatia propusa:

**1. Alimentarea cu apa potabila** – Necesarul de apa potabila si cea pentru uz menajer va fi asigurat de la reseaua publica, aflata pe B-dul St. A. Doinas, in fata amplasamentului. Actualmente terenul este bransat la reseaua de apa potabila a orasului.

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

**3. Alimentarea cu agent termic** – energia termica necesara incalzirii spatiilor propuse va proveni din adoptarea unor solutii proprii precum centrale pe gaz, pompe de caldura etc.

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

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

**6. Gospodarie comunala** – se va prevedea o platforma gospodareasca pentru depozitarea pubelelor in vederea colectarii selective a gunoaielor de catre serviciul de salubritate al orasului, amplasata in conformitate cu normele de mediu si de igiena si sanatate ale populatiei.

**Pentru zona de servicii**, in cazul rezultarii unor deseuri speciale in urma activitatii prestate se va contracta un operator economic specializat in colectarea acelor tipuri de deseuri.

### 3.7. Protectia mediului

#### Protectia calitatii apelor

- apele uzate menajere si igienico-sanitare se vor colecta prin reseaua 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 incendiarea oricarui tip de deșeu 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. Prin memoriul de prezentare a planului se propune asigurarea unei suprafete de 394 mp spatiu verde reprezentand o pondere de 25% din suprafata totala reglementata.

- pentru parcare autovehiculelor vor fi asigurate locuri de parcare in interiorul parcelei pentru a nu fi afectat domeniul public, cu respectarea prevederilor din Anexa 5 la H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.



**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

400/2024  
PUZ si RLU  
„CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI  
SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII,  
CU AMENAJARILE AFERENTE”  
TARA PLAN s.r.l.

- 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 accesurilor carosabile si pietonale pe amplasament, dimensionate la nevoile functiunilor propuse

Noul ansamblu rezidential se va accesa din B-dul St. A. Doinas, prin intermediul unui racord carosabil intre carosabil si proprietate, cu o latime de max. 3,5 m.

Accesul pietonal in incinta se realizeaza din trotuarul Bdului St. A. Doinas.

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

Se vor realiza racordurile si bransamentele la utilitati necesare functionarii noilor obiective propuse pe amplasament.

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

### **3.9. Obiective de utilitate publica**

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

Nu se propun interventii la dotările de interes public existente.

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

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

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

#### **3.9.1. Tipuri de proprietate teren**

In zona studiata exista urmatoarele categorii de proprietate asupra terenurilor:

- terenuri domeniu public de interes local aflate in proprietatea municipiului Arad: B-dul St. A Doinas;
- 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**



**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

400/2024  
PUZ si RLU  
„CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI  
SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII,  
CU AMENAJARILE AFERENTE”  
TARA PLAN s.r.l.

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

Conform **certificatului de urbanism nr. 1802/06.11.2024** emis de primaria Mun. Arad si conform PUZ CP Arad, aprobat cu HCLM Arad nr. 201/2014, amplasamentul este incadrat in ZIR3, SIR5, LmIII50 – Locuinta individuala/condominiu, cu regim de inaltime S+P, imobil constructie categoria III cu valoare ambientala ce poate fi modificata pentru ameliorare pana la un regim maxim de inaltime P+3E.

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

Corpul de cladire C1, aflat la frontul stradal al B-dul St. A. Doinas are un regim de inaltime S+P si este incadrat intre 2 cladiri cu un regim de inaltime S+P+1E. Solutia de modificare a corpului de cladire C1 propusa prin prezenta documentatie imbunatateste aspectul frontului stradal, printr-o omogenizare a regimului de inaltime ale constructiilor aflate la frontul stradal al bulevardului, la acest moment aspectul acestuia fiind un minus fata de dezvoltarea zonei.

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

Interventiile in cadrul zonei studiate vor viza:

- a) Modernizarea/Repozitionarea/Amenajarea accesului auto si pietonale din B-dul St. A. Doinas (aflat la vest de amplasament) ;

Interventiile in cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- a) Sistematizarea verticala a terenului – fara afectarea in vreo forma a amplasamentelor vecine;
- b) Realizarea investitiei: Remodelare, extindere, supraetajare si/sau construire locuinte colective si spatii comerciale / prestari servicii, cu amenajarile aferente – inclusiv dotarile tehnico-edilitare, platforme carosabile si locuri de parcare, platforma gospodareasca;
- c) Amenajare zone verzi de incinta.

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

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

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



**TARA PLAN s.r.l.** 400/2024  
mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A, PUZ si RLU  
cod postal 310010, jud. Arad, „CONSTRUIRE LOCUINTE COLECTIVE SI  
Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512 SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII,  
tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027 CU AMENAJARILE AFERENTE”  
e-mail: danielaursachi@gmail.com TARA PLAN s.r.l.

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. **1802/06.11.2024** si ale avizului de oportunitate nr. **07/24.03.2025**.

Intocmit,

**arh. Andreea TUȚU** RUR Dz1,Dz2