



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

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 amenajarilor 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;



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

- 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;
- 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 continutul 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 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 imobilul inscris in **CF nr. 317304** Arad, in suprafata totala de **506 mp**, situat in intravilanul municipiului Arad, B-dul Decebal, nr. 32.

(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:



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

a) Asigurarea accesului carosabil in incinta, din str. Kuncz Aladar;

(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. 31¹, 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 de amplasament din avizele obținute conform certificatului de urbanism nr. 1270/11.08.2025.

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



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

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 aliniera 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

(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



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

(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

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.



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

(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.

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 de mai jos.

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 de mai jos.

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.

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.



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

(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 reseaua 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:

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.

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 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

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) Vor fi asigurate **spatii verzi amenajate in proportie de minim 25%** din suprafata incintei reglementate (min. 127 mp), **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) Sistemizarea 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.



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

3.1. Zone si subzone functionale

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

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)

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

Utilizari permise cu conditii:

- Se admit functiuni de servicii profesionale sau manufacturiere, amplasate la parterul imobilului de locuinte colective 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;
 - 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;



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

430/2025

P.U.Z. si R.L.U.

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

- 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).

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 constructibilitate reprezentata pe plansa 02 A – Reglementari Urbanistice – Zonificare.

Pentru Parcela P1:

Regimul de aliniere fata de frontul stradal – Bdul Decebal : Corpul de cladire C1 isi va pastra aliniamentul existent la frontul stradal al B-dului Decebal.

Pentru Parcela P2:

Regimul de aliniere fata de frontul stradal – str. Kuncz Aladar : Corpul de cladire propus se va amplasa la aliniamentul frontului stradal al str. Kuncz Aladar.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:

Pentru 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 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. 10 m fata de limita nordica de proprietate.

Constructiile anexe (copertine, umbrare, filigorii, platforma menajera) se pot amplasa in afara zonei de constructibilitate. 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 cadrul Parcele P2, se va realiza o singura constructie, amplasata la frontul stradal al strazii Kuncz Aladar.



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

430/2025

P.U.Z. si R.L.U.

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

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.

Asigurarea parcarilor necesare functiunii propuse pe amplasament se va face in incinta propusa spre reglementare, pe fiecare parcela in parte, cu acces carosabil din str. Kuncz Aladar, prin intermediul parcelei P2. Pe parcela P1, pentru numarul maxim de 10 unitati locative, se vor amenaja 10 locuri de parcare. Pe parcela P2, pentru numarul maxim de 3 unitati locative, se vor amenaja 3 locuri de parcare. Parcela P1 va primi drept de servitute de trecere auto si cu pasul pe parcela P2, in scopul asigurarii accesului la parcajele P1.

Dacă la autorizare se vor propune mai puține unități locative față de maximumul admis pe fiecare parcela in parte, atunci numărul de locuri de parcare se va redimensiona, după regula : se asigura 1 loc parcare/apartament locuință.

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

Inaltimea maxima admisa a cladirilor:

Pentru Parcela P1 (suprafata viitoare parcela P1 - 708 mp):

Max. S/D+P+3E,

Hmax streasina: 17,0 m fata de CTS;

Hmax coama: 19,0 m fatada de CTS;

Pentru Parcela P2 (suprafata viitoare parcela P2- 370 mp):

Max. S/D+P+2E,

Hmax streasina la fatada principala: **aliniera 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 de pe viitoarea parcela P1, se propune reconfigurarea cladirii existente C1, prin remodelare si supraetajare pana la S/D+P+3E, cu pastrarea Suprafetei Construite Existente, 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.



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

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

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

Bransarea incintei la rețeaua de gaz natural nu este obligatorie.

Spatii libere si spatii plantate:

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

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

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

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.



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

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT):

Pentru Parcela P1 (suprafata viitoare parcela P1 - 708 mp):

POT propus – max. 46,00 %

Pentru parcela P2 (suprafata viitoare parcela P2- 370 mp):

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

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT):

Pentru Parcela P1 (suprafata viitoare parcela P1 - 708 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 parcela P2 (suprafata viitoare parcela P2- 370 mp):

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. Andreea TUȚU RUR Dz1,Dz2