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



# REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ
”REGLEMENTARE PARCELA PENTRU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE INDIVIDUALA”
extravilan, UAT Arad, CF nr. 368725 Arad

## 1. DISPOZIȚII GENERALE

### 1.1. Rolul R.L.U.

**ART. 1**

(1) **Planul urbanistic zonal şi regulamentul local de urbanism cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor**.

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

(3) Prin planul urbanistic zonal se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

(4) Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) aferent planului urbanistic zonal (P.U.Z.) reprezintă o piesă de bază în aplicarea P.U.Z., el întărind și detaliind reglementările din P.U.Z..

(5) R.L.U. reprezintă sistemul unitar de norme tehnice şi juridice, cu caracter de reglementare specifică, care stă la baza autorizării şi executării tuturor tipurilor de construcţii şi amenajări precum şi a elaborării tuturor planurilor urbanistice de detaliu a zonei pentru care acesta a fost elaborat. Prescripțiile cuprinse în R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul P.U.Z..

(6) R.L.U. stabileşte, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor şi de amplasare a construcţiilor şi a amenjărilor aferente acestora.

(7) R.L.U. detaliază articolele corespondente ale R.G.U. actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, conform condițiilor specifice localității și a caracteristicilor unității teritoriale de referință și conform specificului investiției, a condițiilor funcționale și de amplasare.

(7) **Odată aprobat de către Consiliul Local al Municipiului Arad împreună cu P.U.Z.**, în baza avizelor și acordurilor obținute în prealabil, **R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale**.

### 1.2. Baza legală a elaborării

La baza elaborării RLU stau în principal:

- Legi și acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
- Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare ale acestora;
- Reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile dezvoltării durabile – configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor etc.

Baza legală a elaborării RLU:

- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, actualizat;
- Reglementarea tehnică "Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism" – Indicativ GM-007-2000 aprobat prin Ordin MLPAT nr. 21/N/10.04.2000;
- Reglementările cuprinse în P.U.G. și în prescripțiile R.L.U. aferent P.U.G., pentru zona care face obiectul P.U.Z.;

**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



- Reglementarea tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținultul 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 și urbanismul, actualizată;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism, actualizat;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, actualizată;
- Ordinul 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, actualizat;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, actualizată;
- Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, actualizată;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, actualizată;
- Legea nr. 107/1996 a apelor, actualizată;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Legea nr. 114/1996 privind locuinţele, actualizată;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor, actualizată;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, actualizat;
- Ordinul nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare şi consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului şi de urbanism, actualizat;
- Ordonanţa de Urgenţă nr. 57/2019 privind Codul administrativ, actualizată;
- Ordonanţa de Urgenţă nr. 195/2005 privind privind protecţia mediului, actualizată.
- 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.
- HCL Mun. Arad nr. 187/2024 privind numarul minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Municipiului Arad.
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;
- H.C.L. Mun. Arad nr. 303/2016 privind accesul vehiculelor cu tonaj mare;
- Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor – art. 582 (procedura PUZ fiind inițiată anterior intrării în vigoare a acesteia, rămâne supusă dispozițiilor Legii nr. 350/2001).

## 1.3. Domeniul de aplicare

**ART. 2**

(1) R.L.U. se aplică în proiectarea, autorizarea şi realizarea tuturor construcţiilor şi amenajărilor amplasate în zona propusă spre reglementare, identificată prin imobilul înscris în C.F. nr. 368725 Arad, în suprafață de 5.053 mp, situat în extravilanul mun. Arad, UAT Arad.

(2) R.L.U. se aplică și în proiectarea, autorizarea și realizarea amenajărilor necesare pentru buna funcționare a zonei propuse spre reglementare, în zona studiată care cuprinde o suprafață de 120.000 mp. Intervențiile urbanistice din zona studiată vor viza branșarea/racordarea amplasamentului la rețelele de utilități aflate pe str. Tarafului și amenajarea accesului în incintă.

(3) Zonificarea funcțională – delimitarea zonelor și subzonelor funcționale precum și notațiile aferente acestora, relația funcțională a incintei propuse spre reglementare cu zona studiată – este evidențiată în planșa de REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE aferentă P.U.Z..

(4) Se exceptează de la prevederile alin. (1) construcţiile şi amenajările cu caracter militar şi special, care se autorizează şi se execută în condiţiile stabilite de lege.

**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



(5) Conform art. 31^1, alin. (1) din Legea 350/2001, dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentaţiilor de urbanism şi regulamentelor locale de urbanism aferente, aprobate potrivit prezentei legi.

(6) Se vor respecta condițiile din avizele obținute conform certificatului de urbanism nr. 548/16.04.2026.

(7) Se vor respecta condițiile din Avizul de oportunitate nr. 35/30.06.2026: rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice; realizarea accesului și extinderea utilităților se vor face prin grija și pe cheltuiala inițiatorului P.U.Z.; parcajele se vor realiza în interiorul parcelei, fără afectarea domeniului public; reglementarea spațiilor verzi va respecta H.G. nr. 525/1996, anexa 6, Legea nr. 24/2007, republicată, și H.C.L.M. Arad nr. 572/26.10.2022.

## 2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

### 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrităţii mediului şi protejarea patrimoniului natural şi construit

**ART. 3 – Terenuri agricole din extravilan**

(1) Terenul care face obiectul P.U.Z. are categoria de folosință arabil, în extravilanul mun. Arad. Prin P.U.Z. se propune introducerea acestuia în intravilan și schimbarea destinației în zonă de locuințe individuale.

(2) Autorizarea executării construcţiilor se va face numai după aprobarea P.U.Z., introducerea terenului în intravilan și scoaterea acestuia din circuitul agricol, în condiţiile legii.

**ART. 4 – Terenuri agricole din intravilan**

Nu e cazul.

**ART. 5 – Suprafeţe împădurite**

Nu e cazul.

**ART. 6 – Resursele subsolului**

Nu e cazul.

**ART. 7 – Resurse de apă şi platforme meteorologice**

Nu e cazul.

**ART. 8 – Zone cu valoare peisagistică şi zone naturale protejate**

(1) Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor care, prin amplasament, funcţiune, volumetrie şi aspect arhitectural – conformare şi amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatica etc. – depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

**ART. 9 – Zone construite protejate**

Nu e cazul

### 2.2. Reguli cu privire la siguranţa construcţiilor şi la apărarea interesului public

**ART. 10 – Expunerea la riscuri naturale**

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



(1) Autorizarea executării construcţiilor sau a amenajărilor se va face cu respectarea condiţiilor tehnice impuse de situarea terenului în zona cu risc seismic: ag = 0,20 g, Tc = 0,70 s, conform P 100/1-2013 și Studiului geotehnic nr. 375/2026, care încadrează lucrarea în categoria geotehnică 2.

(2) Conform Studiului geotehnic nr. 375/2026, în suprafața amplasamentului se găsește un strat de umplutură cu grosimea de aproximativ 5,00 m; la realizarea fundațiilor se recomandă îndepărtarea umpluturilor pe minim 80 cm și realizarea unor umpluturi organizate din material granular, compactate mecanic. Adâncimea de îngheț este de 70 … 80 cm.

## ART. 11 – Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcţiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum şi în zonele de servitute şi de protecţie ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicaţie şi altor asemenea lucrări de infrastructură, delimitate conform avizelor de specialitate obţinute în prealabil, anexe prezentului P.U.Z., este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiaţii, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Fac excepţie de la prevederile alin. (1) construcţiile şi amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

## ART. 12 – Construcţii cu funcţiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcţiilor care, prin natura şi destinaţia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat şi aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de construcţii generatoare de riscuri tehnologice este cuprinsă în Ordinul 1587/1997, actualizat.

(3) Categoriile de construcţii şi amenajări care se supun avizării şi/sau autorizării privind securitatea la incendiu este cuprinsă în H.G. 571/2016.

(4) Categoriile de construcţii pentru care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecţie civilă, precum şi a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecţie civilă sunt cuprinse în H.G. 862/2016, actualizată.

(5) Lista obiectivelor de investiţii şi de dezvoltare, precum şi a criteriilor de realizare a acestora, pentru care este obligatoriu avizul Statului Major General este cuprinsă în H.G. 62/1996, actualizată.

## ART. 13 – Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcţiilor care, prin dimensiunile şi destinaţia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depăşesc posibilităţile financiare şi tehnice ale administraţiei publice locale ori ale investitorilor interesaţi sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

(2) Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant.

(3) Cheltuielile de echipare edilitară sunt cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, iluminat public, străzi, sisteme de colectare și evacuare ape pluviale etc.)

(4) Cheltuielile privind echiparea edilitară cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și racordul carosabil la incinta propusă spre reglementare vor fi suportate integral de către inițiatorul P.U.Z., din fonduri proprii, fără nicio pretenţie financiară din partea administraţiei publice locale.

## ART. 14 – Asigurarea compatibilităţii funcţiunilor

(1) Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia asigurării compatibilităţii dintre destinaţia construcţiei şi funcţiunea dominantă a zonei.

**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



**ART. 15 – Procentul de ocupare a terenului**

(1) Autorizarea executării construcţiilor se face cu condiţia ca procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare a terenului să nu depăşească limitele superioare stabilite conform aliniatelor de mai jos.

(2) Clădirile din zona care face obiectul prezentului R.L.U. se vor încadra în:

P.O.T. max. = 35%

C.U.T. max. = 1,40

**ART. 16 – Lucrări de utilitate publică**

(1) Autorizarea executării altor construcţii pe terenuri care au fost rezervate prin P.U.G. mun. Arad, aprobat în 29.09.2026, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) În toate cazurile, la eliberarea unei autorizaţii de construire, interesul public va fi considerat prioritar faţă de interesul persoanei private direct interesate. Orice acţiune de construire din zonă va fi analizată având în vedere ca aceasta să nu aducă atingere interesului public.

## 2.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

### 2.3.1. Reguli de amplasare şi retrageri minime obligatorii

**ART. 17 – Orientarea faţă de punctele cardinale**

(1) Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea condiţiilor şi a recomandărilor de orientare faţă de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la R.G.U aprobat prin H.G. 525/1996, actualizat.

**ART. 18 – Amplasarea faţă de drumuri publice**

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administraţiei publice:

a) construcţii şi instalaţii aferente drumurilor publice, de deservire, de întreţinere şi de exploatare;

b) parcaje, garaje şi staţii de alimentare cu carburanţi şi resurse de energie (inclusiv funcţiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);

c) conducte de alimentare cu apa şi de canalizare, sisteme de transport gaze, ţiţei sau alte produse petroliere, reţele termice, electrice, de telecomunicaţii şi infrastructuri ori alte instalaţii sau construcţii de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înţelege ampriza, fâşiile de siguranţă şi fâşiile de protecţie ale str. Tarafului.

**ART. 19 – Amplasarea faţă de căi navigabile existente şi cursuri de apă potenţial navigabile**

Nu e cazul.

**ART. 20 – Amplasarea faţă de căi ferate din administrarea Companiei Naţionale de Căi Ferate "C.F.R." - S.A.**

Nu e cazul.

**ART. 21 – Amplasarea faţă de aeroporturi**

(1) Autorizarea executării construcţiilor în vecinătatea terenurilor aferente aeroporturilor şi a culoarelor de siguranţă stabilite conform legii se face cu avizul conform al Autorității Aeronautice.

(2) Amplasamentul este situat în zona de servitute aeronautică civilă a Aeroportului Arad. Se va avea în vedere respectarea înălțimii maxime admise conform prezentei documentații și în concordanță cu avizul Autorității Aeronautice Civile Române.

**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



**ART. 22 – Retrageri faţă de fâşia de protecţie a frontierei de stat**

Nu e cazul.

**ART. 23 – Amplasarea faţă de aliniament**

(1) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înţelege limita de proprietate dinspre str. Tarafului (limita vestică).

(2) Regimul de aliniere față de frontul stradal – str. Tarafului: construcțiile vor fi amplasate la minim 6 m față de frontul stradal al parcelei.

**ART. 24 – Amplasarea în interiorul parcelei**

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă se respectă distanţele minime necesare intervenţiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unităţii teritoriale de pompieri.

(2) Față de limitele laterale și posterioară de proprietate, amplasarea clădirilor se va realiza astfel:

Față de limitele laterale și posterioare de proprietate: construcțiile vor fi amplasate la minim 6 m față de limitele de proprietate.

Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte.

(3) Pe aceeasi parcela se pot amplasa mai multe construcții cu respectarea prevederilor Normativului de siguranță la foc a construcțiilor P118-1/2025.

(4) Se permite amplasarea în afara zonei de construibilitate a drumurilor de incintă și platformelor carosabile, a construcțiilor și amenajărilor tehnico-edilitare și a împrejmuirilor incintei propuse spre reglementare, conform prevederilor Codului Civil.

## 2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

**ART. 25 – Accesuri carosabile**

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilităţi de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinaţiei construcţiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenţia mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepţional, se poate autoriza executarea construcţiilor fără îndeplinirea condiţiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unităţii teritoriale de pompieri.

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

(4) Accesul la parcelă se va realiza de pe latura vestică de proprietate, din str. Tarafului, prin intermediul unui racord carosabil cu latime de min. 3,50 m.

(5) Accesul carosabil pe parcelă va putea fi realizat/poziționat oriunde pe lățimea frontului stradal, în funcție de soluția finală de mobilare a incintei stabilită la faza DTAC.

(6) Accesul vehiculelor cu tonaj mare va respecta legislația pentru drumurile publice (O.G. nr. 43/1997, republicată, cu modificările și completările ulterioare) și H.C.L. Mun. Arad nr. 303/2016.

**ART. 26 – Accesuri pietonale**

(1) Autorizarea executării construcţiilor şi a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigura accese pietonale, potrivit importanței şi destinaţiei construcţiei.

(2) În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înţelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, pieţe pietonale, precum şi orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulaţia persoanelor cu handicap şi care folosesc mijloace specifice de deplasare.

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



### 2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

**ART. 27 – Racordarea la reţelele publice de echipare edilitară existente**

(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la reţelele existente de apă, la instalaţiile de canalizare şi de energie electrică.

(2) Dacă nu există posibilitatea racordării conform aliniatului de mai sus, autorizarea executării construcțiilor este permisă numai în cazul în care beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente fie să construiască rețele noi, suportând în întregime cheltuielile din fonduri proprii.

(3) Lucrările de racordare şi de branşare la reţeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitorul privat sau de beneficiar.

**ART. 28 – Realizarea de reţele edilitare**

(1) Extinderile de reţele sau măririle de capacitate a reţelelor edilitare publice se vor realiza de către investitorul privat sau beneficiar, în întregime.

(2) În vederea păstrării caracterului specific al spaţiului urban din intravilanul localităţilor se interzice montarea supraterană, pe parcelele cu destinație publică/domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale şi altele de această natură.

(3) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nişele construcţiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcţiilor şi fără afectarea circulaţiei publice.

(4) Deșeurile menajere se vor colecta selectiv, în pubele individuale amplasate în incinta parcelei, într-un spațiu amenajat în acest scop, ușor accesibil din str. Tarafului. Preluarea deșeurilor se va face periodic de către operatorul serviciului public de salubrizare al municipiului Arad, în baza contractului de salubrizare încheiat de proprietar.

**ART. 29 – Proprietatea publică asupra reţelelor edilitare**

(1) Reţelele de apă, de canalizare, de drumuri publice şi alte utilităţi aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localitatii, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Reţelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică şi de telecomunicaţii sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin. (2), indiferent de modul de finanţare, intră în proprietatea publică.

### 2.3.4. Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi ale construcţiilor

**ART. 30 – Parcelarea**

(1) Prin prezenta documentație nu se propun operațiuni de parcelare. Parcela identificată prin C.F. nr. 368725 Arad rămâne în forma actuală.

**ART. 31 – Înălţimea construcţiilor**

(1) Regimul de înălțime admis și înălțimea maximă se vor încadra în:
**Regim de înălțime: min. P – max. S/D+P+2E**
Hmax cornișă/atic: 12,00 m; Hmax coamă: 14,00 m

(2) Regimul maxim de înălțime nu va depăși înălțimea maximă impusă prin avizele obținute conform certificatului de urbanism nr. 548/16.04.2026, inclusiv avizul Autorității Aeronautice Civile Române.

**ART. 32 – Aspectul exterior al construcţiilor**

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



(1) Autorizarea executării construcţiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcţiunii acestora şi nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcţiilor care, prin conformare, volumetrie şi aspect exterior, intră în contradicţie cu aspectul general al zonei şi depreciază valorile general acceptate ale urbanismului şi arhitecturii, este interzisă.

(3) Faţadele laterale şi posterioare trebuie tratate la acelaşi nivel calitativ cu cele principale şi în armonie cu acestea.

## 2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spaţii verzi şi împrejmuiri

### ART. 33 – Parcaje

(1) Necesarul de parcaje se va prevedea in interiorul limitei de proprietate si va fi prevazut conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996 si HCL Mun. Arad nr. 187/2024 privind numarul minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Municipiului Arad.

Propunerea respectă cerințele stabilite prin HCLM Arad nr. 187/2024 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare, conf. art. 16 Construcții de locuințe unifamiliale:

- pentru construcțiile cu suprafața desfășurată până la 120 mp: minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței;
- pentru construcțiile cu suprafața desfășurată peste 120 mp: minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

(2) Pentru construcţii ce înglobează spaţii cu diferite destinaţii, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

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

### ART. 34 – Spaţii verzi şi plantate

(1) Vor fi asigurate spații verzi amenajate în proporție de minim 35% din suprafața parcelei, respectiv min. 1.768,55 mp, cu respectarea prevederilor H.G. nr. 525/1996, anexa 6, Legii nr. 24/2007, republicată, și HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

(2) Sistematizarea incintei va avea în vedere colectarea apelor pluviale și utilizarea acestora pentru irigarea spațiilor verzi din incintă, fără să afecteze proprietățile vecine sau domeniul public.

### ART. 35 – Împrejmuiri

(1) În condiţiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

a) la aliniament, pe limitele laterale și posterioară de proprietate, împrejmuiri transparente/opace, necesare pentru protecţia împotriva intruziunilor și asigurarea protecţiei vizuale;

(2) Aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigente ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiei.

(3) Înălțimea maximă a împrejmuirii va fi de 2,20 m perimetral.

### ART. 36 – Autorizarea construcțiilor

(1) Executarea lucrărilor de construcţii este permisă numai pe baza unei autorizaţii de construire sau de desfiinţare, emisă în condiţiile legii, la solicitarea titularului unui drept real asupra imobilului.

(2) Autorizaţia de construire se emite în baza documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii, elaborată în condiţiile legii, în temeiul şi cu respectarea prevederilor prezentei documentaţii de urbanism, avizată şi aprobată potrivit legii.

**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



**ART. 37 – Litigiile**

Litigiile dintre solicitanţii de autorizaţii şi autorităţile administraţiei publice sunt de competenta instanţelor judecătoreşti, în condiţiile Legii contenciosului administrativ.

## 3. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Zonele funcționale cu utilizările admise fiecărei zone sunt reprezentate în planșa nr. 02A – Reglementări Urbanistice – Zonificare aferentă documentației PUZ ”REGLEMENTARE PARCELA PENTRU FUNCTIUNEA DE LOCUIRE INDIVIDUALA”, extravilan, UAT Arad, CF nr. 368725 Arad, beneficiar CISMAȘ ANDREEA MARIA.

### 3.1. Zone și subzone funcționale

Teritoriului zonei reglementate este compus din următoarea **ZONA FUNCTIONALA**:
**L – Zona de locuințe individuale**

## 4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI SUBZONELOR FUNCȚIONALE

**L – Zona de locuințe individuale cu următoarele utilizări:**

Utilizări permise: locuințe individuale, construcții anexe cu caracter complementar gospodăresc și/sau de agrement (garaje, carport, filigorii, bucătării de vară, magazii pentru depozitare, spații tehnice aferente locuinței, sere de mici dimensiuni, piscine și dotări aferente) – max. 35% din suprafața parcelei, căi de acces, platforme carosabile și pietonale de incintă, parcaje, dotări tehnico-edilitare, spații verzi amenajate de incintă, împrejmuiri.

Utilizari permise cu conditii: amplasarea cladirilor se va realiza cu respectarea conditiilor impuse de avizatori.

Utilizări interzise: construcții pentru activități de producție, depozitare, logistică, activități zootehnice, activități generatoare de riscuri tehnologice sau care prin specificul lor generează noxe, fum, miros neadecvat; funcțiuni incompatibile cu locuirea (ex. activități agricole extensive, balastiere etc.).

**Caracteristici ale parcelelor:**

Zona de locuințe individuale este reprezentată de o singură parcelă (CF nr. 368725 Arad), care rămâne în forma actuală. Prin prezenta documentație nu se propun operațiuni de parcelare.

**Amplasarea cladirilor fata de aliniament, fata de limitele laterale si posterioare si unele fata de altele pe aceeasi parcela:**

Amplasarea clădirilor se va realiza în concordanță cu zona de construibilitate reprezentată pe planșa 02A – Reglementări urbanistice – Zonificare.

Regimul de aliniere față de frontul stradal – str. Tarafului: construcțiile vor fi amplasate la minim 6 m față de frontul stradal al parcelei.

Față de limitele laterale și posterioare de proprietate: construcțiile vor fi amplasate la minim 6 m față de limitele de proprietate.

Distanța minimă între clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte.

Pe aceeași parcelă se pot amplasa mai multe construcții cu respectarea prevederilor Normativului de siguranță la foc a construcțiilor P118-1/2025.

**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



Se permite amplasarea în afara zonei de construibilitate a drumurilor de incintă și platformelor carosabile, a construcțiilor și amenajărilor tehnico-edilitare și a împrejmuirilor incintei propuse spre reglementare, conform prevederilor Codului Civil.

**Circulatii si accesuri:**

Accesul la parcelă se va realiza de pe latura vestică de proprietate, din str. Tarafului, prin intermediul unui racord carosabil cu latime de min. 3,50 m.

Accesul carosabil pe parcelă va putea fi realizat/poziționat oriunde pe lățimea frontului stradal, în funcție de soluția finală de mobilare a incintei stabilită la faza DTAC.

Gabaritele căilor de circulație din incintă vor respecta prevederile Normativului P118-1/2025 în vederea asigurării accesului pentru intervenția mașinilor de pompieri, ambulanței și serviciului de salubritate al mun. Arad.

**Stationarea autovehiculelor:**

Necesarul de parcaje se va prevedea in interiorul limitei de proprietate si va fi prevazut conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996 si HCL Mun. Arad nr. 187/2024 privind numarul minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Municipiului Arad.

Propunerea respectă cerințele stabilite prin HCLM Arad nr. 187/2024 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare, conf. art. 16 Construcții de locuințe unifamiliale.

Pentru construcții se vor respecta următoarele cerințe minime:

- pentru construcțiile cu suprafața desfășurată până la 120 mp: minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței;
- pentru construcțiile cu suprafața desfășurată peste 120 mp: minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

**Inaltimea maxima admisibila a constructiilor:**

Hmax cornișă/atic = 12,00 m; Hmax coamă = 14,00 m.

**Regimul de înălțime a clădirilor: min. P – max. S/D+P+2E**

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

**Condiții de echipare edilitară:** Parcela va fi echipată prin branșare/racordare la rețelele publice existente pe str. Tarafului (apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică, gaze naturale), în concordanță cu soluțiile tehnice ce vor fi emise de administratorii rețelelor.

**Spatii libere si spatii plantate:**

Vor fi asigurate spații verzi amenajate de incintă în suprafață de minim 35% din suprafața parcelei, respectiv min. 1.768,55 mp, conform H.C.L.M. Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

**Imprejmuiri:**

Imprejmuiri la frontul stradal –transparent sau opac, Hmax. = 2,20 m. Imprejmuiri laterale – opace/transparente cu Hmax. = 2,20 m.

**Procentul maxim de ocupare a terenului si coeficientul maxim de utilizare a terenului:**

**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



| |
|---|
| POT max = 35,00 % |
| CUT max = 1,40 |

## 5. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

U.T.R.-ul reprezintă o subdiviziune urbanistică a teritoriului unităţii administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcţională şi morfologică din punct de vedere urbanistic şi arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. U.T.R. se delimitează, după caz, în funcţie de relief şi peisaj cu caracteristici similare, evoluţie istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem parcelar şi mod de construire omogen, folosinţe de aceeaşi natură a terenurilor şi construcţiilor, regim juridic al imobilelor similar. (Anexa nr. 2 la Legea 350/2001, actualizată)

Stabilirea U.T.R.-urilor pe zone funcționale s-a făcut în cadrul P.U.G..

În cazul P.U.Z.-urilor, U.T.R.-urile se preiau ca atare și se detaliază pe zone și subzone funcționale.

Specialist cu drept de semnătură RUR,
arh. Andreea TUȚU