



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

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

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ

” REGLEMENTAREA FUNCTIUNII DE LOCUIRE COLECTIVA PRIN SUPRAETAJARE SI
MODIFICARE LA CLADIRE EXISTENTA”

mun. Arad, b-dul. Decebal, nr.32, jud. Arad
CF nr. 317304 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

394/2025
PLAN URBANISTIC ZONAL
„REGLEMENTAREA FUNCTIUNII DE
LOCUIRE COLECTIVA PRIN SUPRAETAJARE
SI MODIFICARE LA CLADIRE EXISTENTA”
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 **20.350 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: danielauraschi@gmail.com

394/2025

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

a) Asigurarea locurilor de parcare aferente investiției pe parcela cu CF nr. 361999 Arad (aflat la sud de amplasament);

(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) construcțiile și amenajările cu caracter militar și special, care se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege.

(5) Conform art. 31¹, alin. (1) din Legea 350/2001, dreptul de construire se acordă potrivit prevederilor legale, cu respectarea documentațiilor de urbanism și 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 integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și 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 apă și platforme meteorologice

Nu e cazul.

ART. 8 – Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc. – depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

ART. 9 – Zone construite protejate

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes național, se face cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Turismului.

(2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin hotărâre a consiliului județean, 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

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

face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județ, subordonate ministerelor prevăzute la alin. (1).

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

(4) Conform PUZ Monumente Protejate Arad, aprobat prin HCLM 201/2014, imobilul este situat în ZIR nr. 2, SIR nr. 24, subunitate funcțională Lm III 29 – locuință individuală/condominiu, cu regim de înălțime D+P+2E, imobil construcție categoria III, cu valoare ambientală, ce poate fi modificată pentru ameliorare până la un regim maxim de înălțime P+2E.

2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

ART. 10 – Expunerea la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor se va face cu respectarea condițiilor tehnice impuse de situarea terenului în zona cu risc seismic, conform încadrării din studiul geotehnic elaborat pentru zona care face obiectul R.L.U..

ART. 11 – Expunerea la riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură, delimitate conform avizelor de specialitate obținute în prealabil, anexate prezentului P.U.Z., este interzisă.

(2) Fac excepție de la prevederile alin. (1) construcțiile și amenajările care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

ART. 12 – Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

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

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

(4) Categoriile de construcții pentru care este obligatorie realizarea adaposturilor de protecție civilă, precum și a celor la care se amenajează puncte de comandă de protecție civilă sunt cuprinse în H.G. 862/2016, actualizată.

(5) Lista obiectivelor de investiții și de dezvoltare, precum și 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 construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.



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

394/2025

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

(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 comună și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, etc.)

ART. 14 – Asigurarea compatibilității funcțiunilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

ART. 15 – Procentul de ocupare a terenului

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

(2) Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei.

(3) Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

(4) Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință.

(5) Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scarile exterioare, trotuarele de protecție.

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

POT max. 63,64%

CUT max. : 3,00

ART. 16 – Lucrări de utilitate publică

În cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu sunt propuse noi obiective de utilitate publică.

2.3. Condiții de amplasare și conformare a construcțiilor

2.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ART. 17 – Orientarea față de punctele cardinale



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

394/2025

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

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la R.G.U aprobat prin H.G. 525/1996, actualizat.
- (2) Se va ține cont ca orientarea principalelor spații funcționale din construcțiile propuse, în principal camere de locuit, să fie pe direcția est-vest.

ART. 18 – Amplasarea față de drumuri publice

(1) Terenul reglementat prin PUZ nu este amplasat în zona de protecție și de siguranță a drumului public.

ART. 19 – Amplasarea față de cai navigabile existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu e cazul.

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

Nu e cazul.

ART. 21 – Amplasarea față de aeroporturi

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

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

ART. 22 – Retrageri față de fasia de protecție a frontierei de stat

Nu e cazul.

ART. 23 – Amplasarea față de aliniament

(1) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita de proprietate dinspre B-dul Decebal.

(2) **Regimul de aliniere față de frontul stradal – Bdul Decebal :** Corpul de clădire C1 își va păstra aliniamentul existent la frontul stradal al B-dului Decebal.

ART. 24 – Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

(2) **Față de limita sudică și nordică de proprietate:** Corpul de clădire C1 își va păstra alipirea la latura nordică și sudică a incintei propuse spre reglementare.

(3) **Față de limita vestică de proprietate:** min. 6 m față de limita de proprietate vestică, în punctul de inflexiune nr. 5.

(4) Se permite amplasarea în afara zonei de construibilitate a construcțiilor și amenajărilor tehnico-edilitare, platformelor menajere, a locurilor de joacă pentru copii, a mobilierului urban, bănci, pergole, foișoare și a împrejurimilor 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

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

(5) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază ca distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la aliniatul anterior.

2.3.2. Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

ART. 25 – Accesuri carosabile

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

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

(4) Accesul carosabil la incintă se va realiza din str. Kuncz Aladar, prin intermediul imobilului teren având CF nr. 361999 Arad, asigurându-se drept de servitute în favoarea imobilului teren ce face obiectul prezentei documentații (CF nr. 317304 Arad).

(5) Accesul în incintă CF nr. 361999 Arad va avea o lățime de minim 3,50 m și maxim 7,00 m și se va realiza pe cheltuiala beneficiarului.

ART. 26 – Accesuri pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, piete pietonale, precum și 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 circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(4) Accesul pietonal în incintă se realizează din trotuarul B-dului Decebal.

2.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

ART. 27 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și 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) Racordarea incintei vizate la rețelele publice de echipare edilitară (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale) sau redimensionarea capacității racordurilor existente, se va realiza din B-dul Decebal, funcție de soluțiile indicate de furnizorii de utilități. Nu vor fi afectate alte proprietăți private fără acordul în formă autentică al proprietarilor acestora.



ART. 28 – Realizarea de rețele edilitare

(1) Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se vor realiza de către investitorul privat sau beneficiar, în întregime.

(2) Lucrarile de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitorul privat sau de beneficiar.

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

(4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nisele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.

(5) În incinta proprie se va prevedea o platformă menajeră pentru depozitarea pubelelor în vederea colectării selective a gunoaielor de către serviciul de salubritate al municipiului Arad. În cazul rezultării unor deseuri speciale în urma activității specifice/proceselor tehnologice se va contracta un operator economic specializat în colectarea acelor tipuri de deseuri.

ART. 29 – Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a localității, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

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

2.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

ART. 30 – Parcelarea

(1) R.L.U. a fost întocmit pentru amplasamentul cu CF nr. 317304 Arad, în suprafața de 506 mp.

(2) În cazul eventualelor dezmembrări, indicii urbanistici se vor raporta la suprafața inițială incintei propuse spre reglementare, respectiv 506 mp, fără a depăși indicii urbanistici maximali reglementați prin prezentul Plan Urbanistic Zonal.

ART. 31 – Înălțimea construcțiilor

(1) Regimul de înălțime admis și înălțimea maximă se vor încadra în:

Max. S/D+P+3E,

Hmax streasina: 17,0 m,

Hmax coama: 19,0 m.

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

ART. 32 – Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.



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

(3) Fațadele laterale și posterioare trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în 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.

2.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

ART. 33 – Parcaje

(1) Necesarul de parcaje se va prevedea/asigura exclusiv în interiorul limitei de proprietate și va respecta condițiile din Anexa nr. 5 Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996.

(2) Pentru fiecare unitate individuală cu funcțiune rezidențială se propune amenajarea a min. 1 loc de parcare în incintă, conform prevederilor PUZ CP aprobat prin HCLM Arad nr.201/2014.

(3) Pentru maximum de 10 unități, se vor asigura 10 locuri de parcare, amenajate pe amplasamentul vecin la sud de proprietate, CF nr. 361999 Arad, cu acces carosabil asigurat din str. Kuncz Aladar. Asigurarea locurilor de parcare se va face în baza unui act juridic valabil (contract de închiriere, concesiune, comodat sau alt tip de convenție legală), încheiat între beneficiar și proprietarul parcelei destinate parcurii. Actul respectiv va trebui prezentat autorităților competente odată cu documentația de autorizare a construcției, pentru a garanta respectarea normativelor privind numărul minim de locuri de parcare.

(4) În cazul în care se vor realiza mai puține unități locative, numărul parcarilor va putea fi diminuat, respectând principiul de calcul menționat mai sus, respectiv pentru fiecare locuință se asigura minim 1 loc de parcare.

ART. 34 – Spații verzi și plantate

(1) Vor fi asigurate **spații verzi amenajate în proporție de minim 25%** din suprafața incintei reglementate (min. 127 mp), **cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.**

(2) Se vor amenaja spații verzi în suprafața de min. 127 mp, din care este permisă realizarea de spații verzi de tip structură verticală vegetală în proporție de 50% din suprafața totală de spațiu verde, ca și măsură compensatorie.

(3) Sistemizarea incintei va avea în vedere evacuarea apelor pluviale și dirijarea lor spre rigole în interiorul incintei, fără să afecteze proprietățile vecine sau domeniul public.

ART. 35 – Imprejurimi

(1) În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejurimi:

Imprejurimi laterale și posterioare – opace/transparente cu H max. = 2,00 m.

Nu sunt necesare împrejurimi la frontul stradal deoarece tot frontul stradal este ocupat de construcții.



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

394/2025

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

(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 „REGLEMENTAREA FUNCȚIUNII DE LOCUIRE COLECTIVĂ PRIN SUPRAETAJARE ȘI MODIFICARE LA CLADIRE EXISTENTĂ”, mun. Arad, b-dul. Decebal, nr. 32, beneficiar PAȘCA FLORIN – LUCIAN.

3.1. Zone si subzone functionale

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

Lc – Zona locuinte colective

4. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR ȘI 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;
- 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 caldură 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.



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

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

Utilizari permise cu conditii:

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

Utilizari interzise:

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

Zona functionala **Zona locuințe colective are următoarele utilizari functionale:**

Lc-c - constructii pentru locuințe colective cu regim de înălțime maxim S/D+P+3E până la un număr maxim de 10 unități locative; spații depozitare, boxe la subsolul/demisolul clădirii, utilizări permise la parterul imobilului – servicii profesionale (de exemplu: cabinet medical, birouri, prestări servicii, etc.);

Lc-C – accesuri carosabile și pietonale pe proprietate, platforme carosabile și pietonale de incintă, amenajări tehnico-edilitare precum bransamente la rețelele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, alte echipamente în vederea încadrării în normele de mediu, sanătate a populației și siguranța la incendiu.

Lc-SV—spații verzi de incintă amenajate, spații verzi de tip structură verticală vegetală, în proporție de max. 50% din suprafața totală de spațiu verde amenajat, amenajări tehnico-edilitare precum bransamente la rețelele de apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, alte echipamente în vederea încadrării în normele de mediu, sanătate a populației și siguranța la incendiu.

Caracteristici ale parcelei:

Prin prezenta documentație nu se propun parcelări.

În cazul eventualelor dezmembrări, indicii urbanistici se vor raporta la suprafața inițială a incintei, fără a depăși indicii urbanistici maximali reglementați prin prezentul Plan Urbanistic Zonal.

Este interzisă demolarea totală a corpului de clădire C1, construcție care face parte din categoria III – imobil construcție cu valoare ambientală.



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

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

Reconfigurarea corpului de clădire C1 se va face în așa fel încât să păstreze aliniamentul la frontul stradal și alipirea la calcanele clădirilor învecinate pe laturile de nord și sud ale amplasamentului.

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

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

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

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

Corpul de clădire C1 își va păstra aliniamentul existent la frontul stradal al B-dului Decebal.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

Fata de limita sudică și nordică de proprietate: Corpul de clădire C1 își va păstra alipirea la latura nordică și sudică a incintei propuse spre reglementare.

Fata de limita vestică de proprietate: min. 6 m față de limita de proprietate vestică, în punctul de inflexiune nr. 5.

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

Se permite amplasarea în afara zonei de construibilitate a construcțiilor și amenajărilor tehnico-edilitare, platformelor menajere, a locurilor de joacă pentru copii, a mobilierului urban, bănci, pergole, foisoare și a împrejurimilor incintei propuse spre reglementare.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

Nu se vor amplasa alte construcții în incintă.

Circulații și accesuri:

Deoarece nu se poate asigura accesul carosabil pe amplasament, datorită configurării și poziționării clădirii existente, asigurarea parcarilor necesare funcțiunii propuse pe amplasament se va face pe amplasamentul vecin la sud de proprietate, CF nr. 361999 Arad, cu acces carosabil asigurat din str. Kuncz Aladar, pe o proprietate privată detinută de asemenea de inițiatorul prezentei lucrări de urbanism, Pașca Florin Lucian.

Accesul în incintă CF nr. 361999 Arad va avea o lățime de minim 3,50 m și maxim 7,00 m și se va realiza pe cheltuiala beneficiarului.

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

Stationarea autovehiculelor:

Pentru maximum de 10 unități, **se vor asigura 10 locuri de parcare**, amenajate pe amplasamentul vecin la sud de proprietate, CF nr. 361999 Arad, cu acces carosabil asigurat din str. Kuncz Aladar. Asigurarea locurilor de parcare se va face în baza unui act juridic valabil (contract de închiriere, concesiune, comodat sau alt tip de convenție legală), încheiat între beneficiar și proprietarul parcelei destinate parcurii. Actul respectiv va trebui prezentat autorităților competente odată cu documentația de autorizare a construcției, pentru a garanta respectarea normativelor privind numărul minim de locuri de parcare.



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

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

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

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

Înălțimea maximă admisă a clădirilor:

Max. S/D+P+3E,
Hmax streasina: 17,0 m,
Hmax coama: 19,0 m.

Aspectul exterior al clădirilor:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie să fie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. 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.

Condiții de echipare edilitară:

Incinta este racordată la rețelele de utilități publice, edilitare de apă, canalizare menajeră, gaz natural și energie electrică aflate pe B-dul Decebal. Actualele bransamente pot fi păstrate sau modernizate/redimensionate, funcție de soluția tehnică de la fazele de autorizare lucrări de construire.

Bransarea incintei la rețeaua de gaz natural nu este obligatorie.

Spații libere și spații plantate:

Vor fi asigurate **spații verzi amenajate în proporție de minim 25%** din suprafața incintei reglementate, **cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.**

Astfel, se vor amenaja spații verzi în suprafața de min. 127 mp, din care este permisă realizarea de spații verzi de tip structură verticală vegetală în proporție de 50% din suprafața totală de spațiu verde, ca și măsură compensatorie. Se vor asigura plantarea a minim 4 arbori (3 buc pt. zona verde + 1 buc pt. parcaje auto), conf. Art. 20 din HCLM Arad nr. 572/26.10.2022.

Împrejmuiri:

Împrejmuiri laterale și posterioare – opace/transparente cu H max. = 2,00 m.

Nu sunt necesare împrejmuiri la frontul stradal deoarece tot frontul stradal este ocupat de construcții.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT):

POT max. = 63,64 %



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

394/2025

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

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT):
CUT max. = 3.0

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