CAPITOLUL II

REGULAMENT DE URBANISM

Cadru continut al documentatiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZCP)

denumire lucrare	ELABORARE P.U.Z. SI R.L.U. : " **Construire CLADIRE cu SPATII SERVICII – COMERT si APARTAMENTE**"
dezvoltatori	SZEKERES CAROL ATTILA LĂUTAȘ SORIN-ADRIAN
amplasament	Jud.Arad, municipiul Arad, Intravilan , str. Episcopiei nr. 27 C.F. nr. 368504 Arad
proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
subproiectanti, colaboratori	Arh. Crainic Dorin Paul (Șef proiect), Arh. Golban Nicoleta (Întocmit), Ing.edilitare Ionut Nicoras
numar proiect	47/ 2025
faza de proiectare	PUZ

BORDEROU
Regulament

I. Dispozitii generale:

1. aria de aplicare a regulamentului
2. alte prescriptii complementare care pot actiona simultan cu regulamentul
3. divizarea in unitati teritoriale de referinta (UTR) si alte subunitati (dupa caz)
4. *Propuneri privind prevederile din regulament, diferentiate pe unitati teritoriale de referinta si/sau subdiviziuni ale acestora
5. alte conditionari (avize suplimentare)
6. definire POT si CUT
7. prevederi PUG si RLU aprobate anterior

II. Dispozitii aplicabile in zona

1. unitatea de referinta si caracterul acesteia

A. Natura ocuparii si utilizarii terenului

1. ocuparea si utilizarea terenului (constructii existente protejate, constructii existente neprotejate, spatii neconstruite protejate)
2. tipuri admise de ocupare si utilizare
3. tipuri interzise de ocupare si utilizare
4. conditionari diverse (vestigii arheologice probabile) gi protectii fata de poluare si alte riscuri

B. Conditii de ocupare a terenului

1. caracteristici ale parcelelor (forma, marime, dimensiuni, declivitati)
2. implantarea constructiilor in raport cu caile de circulatie
3. implantarea constructiilor in raport cu limitele separatoare ale parcelelor
4. implantarea constructiilor unele in raport cu altele pe aceeasi parcela
5. **Indici urbanistici propusi – POT, CUT, Regim de inaltime**
   Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse
6. inaltimea constructiilor
7. aspectul exterior al cladirilor
8. accese si circulatii
9. stationari si pavaje
10. echipare cu retele tehnico-edilitare
11. spatii libere si spatii plantate
12. spatii amenajate cu rolul de a proteja, a securiza, a izola sau a racorda zona sau subzona PUZ-ului fata de vecinatati agresive.

C. Posibilitati maxime de utilizare a terenului

1. CUT admis
2. conditii de depasire a CUT
3. Bilant

III. Anexe

*** Lista amplasamentelor rezervate pentru obiective de utilitate publica**

- institutii de interes general
- echipamente publice
- spatii verzi publice
- strazi si pietonale

*** Lista certificatelor de urbanism si a autorizatiilor de construire eliberate pana la data inceperii elaborarii PUZCP**

I. DISPOZIȚII GENERALE

0. Baza legală și documentațiile care stau la baza elaborării

Elaborarea prezentului Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent Planului Urbanistic Zonal pentru Zona Construită Protejată (P.U.Z.C.P.) are la bază următoarele acte normative și documentații:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
- O.U.G. nr. 7/2011 pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Codul Civil, referitor la amplasarea clădirilor și relațiile cu vecinătățile.
- H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- Ordinul nr. 2314/2004, modificat prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministrului Culturii și Cultelor, privind aprobarea Listei monumentelor istorice.
- H.C.L.M. Arad nr. 201/2014 privind aprobarea Planului Urbanistic pentru Zona Construită Protejată – Zona Monumente Protejate Arad.
- Hotărârea Consiliului Local Arad nr. 572 din 26.10.2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi.
- Ghidul GM – 010 – 2000 (Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal).

1. Aria de aplicare a regulamentului

Prevederile prezentului regulament se aplică în mod exclusiv asupra imobilului (teren și construcții) situat în intravilanul Municipiului Arad, identificat la adresa str. Episcopiei nr. 27.

Limita zonei studiate se suprapune exact peste limitele cadastrale ale terenului înscris în C.F. nr. 368504 Arad, care are o suprafață reglementată de 1 472 mp.

2. Prescripții complementare

Prezentul regulament acționează simultan cu prevederile legislației naționale în vigoare din domeniul construcțiilor, urbanismului și protecției monumentelor istorice.
Pentru orice situații neprevăzute sau nereglementate expres și derogatoriu prin prezentul P.U.Z. (cum ar fi normele de igienă, siguranță la foc sau însorire), rămân valabile și obligatorii prescripțiile complementare din Regulamentul General de Urbanism și regulamentele locale aplicabile.

3. Divizarea în unități teritoriale de referință (UTR)

Conform reglementărilor urbanistice aplicabile Municipiului Arad, amplasamentul se află în Unitatea Teritorială de Referință Z.I.R. nr. 2 (Zonă Istorică de Referință), S.I.R. nr. 21, fiind încadrat anterior în subunitatea funcțională LmIII20.

Prin aprobarea prezentului P.U.Z., se instituie pentru această parcelă o nouă subdiviziune funcțională derogatorie cu caracter mixt: **subzonă mixtă (servicii-comerț și locuire colectivă) în zonă construită protejată**.

4. Alte condiționări (avize suplimentare)

Autorizarea executării lucrărilor de construire pe acest amplasament este condiționată de obținerea tuturor avizelor, acordurilor și studiilor de specialitate stabilite prin Certificatul de Urbanism nr. 1398 din 01.09.2025 si Avizul de oportunitate nr. 45 din 24.08.2026 .

5. Definire POT si CUT

P.O.T. (Procentul de Ocupare al Terenului) – reprezintă raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Se exprimă în procente (%). *Mod de calcul:* P.O.T. = (Suprafața construită la sol / Suprafața parcelei) x 100

C.U.T. (Coeficientul de Utilizare al Terenului) – reprezintă raportul dintre suprafața construită desfășurată (suma suprafețelor tuturor nivelurilor clădirii) și suprafața parcelei. *Mod de calcul:* C.U.T. = Suprafața construită desfășurată / Suprafața parcelei *(Notă: Conform legii, nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu destinația strictă pentru parcarea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, balcoanele, logiile, terasele deschise și neacoperite, terasele și copertinele necirculabile, precum și podurile neamenajabile).*

6. Prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobate anterior

Anterior inițierii prezentei documentații derogatorii, parcela se supunea regulamentului H.C.L.M. nr. 201/2014 aplicabil zonei construite protejate, având următoarele reglementări de bază:

Indicator / Reglementare	**Prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobate anterior**
Subunitate funcțională	LmIII20.
Destinație și funcțiune	Subzonă predominant rezidențială, destinată pentru locuințe individuale sau condominii existente.
Regim de înălțime	Regim mic de înălțime: P, P+1.
P.O.T. existent	13,3% (amprenta construcției C1 de 195,3 mp existentă pe parcelă).
C.U.T. existent	0,13 (construcția C1).

Indicator / Reglementare	**Prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobate anterior**
Condiționări de construire	Imobilele din această categorie (categoria III cu valoare ambientală) pot fi modificate pentru ameliorare până la un regim maxim de înălțime P+1. Modificarea acestui regim impus (spre unul superior, cum este cazul de față) este permisă exclusiv prin elaborarea și aprobarea unui nou Plan Urbanistic Zonal (PUZ).

II. DISPOZIȚII APLICABILE ÎN ZONĂ

1. Unitatea de referință și caracterul acesteia

Amplasamentul reglementat (în suprafață de 1 472 mp, aferent C.F. nr. 368504) este situat în Z.I.R. nr. 2, S.I.R. nr. 21, făcând parte din Ansamblul Urban al Municipiului Arad, desemnat zonă cu monumente protejate.

Caracterul unității de referință se modifică dintr-o subzonă predominant rezidențială (LmIII20) într-o **subzonă mixtă (servicii-comerț și locuire colectivă) în zonă construită protejată**.

Caracterul spațial-urbanistic al acestei unități este definit de necesitatea menținerii unui front construit continuu la aliniamentul străzii Episcopiei, accesul spre incinta posterioară realizându-se exclusiv printr-un gang.

A. Natura ocupării și utilizării terenului

1. Ocuparea și utilizarea terenului

Se reglementează demolarea construcției vechi existente (C1) aflate pe teren, care are o suprafață construită de 195,3 mp și este parțial în stare de autodemolare, în vederea eliberării amplasamentului.

Terenul rezultat va fi ocupat de o clădire nouă de inserție (maxim 50% din suprafața parcelei, respectiv 736,0 mp), de alei carosabile și parcaje (25% din parcelă, adică 368,0 mp) și de spații verzi plantate (25% din parcelă, respectiv 368,0 mp).

2. Tipuri admise de ocupare și utilizare

Este admisă dezvoltarea unei clădiri cu **funcțiune mixtă**.

Sunt admise funcțiunile de **servicii și comerț**, care vor fi dispuse la parterul stradal al clădirii sau pe toata suprafata parterului.

Este admisă **locuirea colectivă**, propunându-se amenajarea de apartamente, dispuse la parter (în partea de sud a clădirii) și la etajele 1, 2 și Er/M.

3. Tipuri interzise de ocupare și utilizare

Sunt strict interzise activitățile poluante din punct de vedere fonic, olfactiv sau vizual.

Sunt interzise unitățile de producție sau manufacturiere.

Sunt interzise orice alte funcțiuni comerciale, de depozitare sau logistice care generează un trafic de marfă incompatibil cu zona rezidențială și istorică centrală.

4. Condiționări diverse și protecții fata de poluare si alte riscuri

Condiționări de protecție a patrimoniului: Fiind o Zonă cu Monumente Protejate, regimul juridic sever impune condiționări stricte privind volumetria, înălțimea și aspectul clădirilor noi, acestea trebuind să se coreleze cu fondul construit din vecinătate pentru a nu altera calitatea spațială a zonei.

Protecția mediului și poluarea: Funcțiunile de rezidențial și comercial admise nu generează surse de poluare a aerului, a apei sau zgomot/vibrații care să perturbe cadrul înconjurător. Nu există surse de radiații, agenți poluanți pentru sol sau substanțe chimice periculoase estimate pentru acest amplasament.

Gospodărirea deșeurilor: Se impune depozitarea controlată a deșeurilor menajere, colectate în pubele specifice (tomberoane) ce vor fi ridicate de societatea de salubritate a localității, inclusiv pe durata execuției lucrărilor de construire.

Protecția resurselor de apă: Pentru prevenirea poluării solului și a pânzei freatice, este obligatorie racordarea la rețelele centralizate de canalizare menajeră și pluvială ale municipiului, nefiind necesare sau permise sisteme de preepurare individuale.

B. Condiții de ocupare a terenului

1. Caracteristici ale parcelelor (forma, mărime, dimensiuni, declivități)

Parcela are o formă neregulată, topografie plană, și o suprafață totală reglementată de 1 472 mp

2. Implantarea construcțiilor în raport cu căile de circulație

Noua construcție se va poziționa pe limita de proprietate nordică, la aliniamentul străzii Episcopiei, asigurând un front construit continuu.

Parterul, etajul 1 și etajul 2 vor fi edificate strict pe aliniamentul stradal.

3. Implantarea construcțiilor în raport cu limitele separatoare ale parcelelor

Clădirea se va amplasa pe limitele de proprietate Est , Vest si Nord.

Față de latura de Sud (spatele parcelei), se impune o retragere minimă cuprinsă între 25.40 m și 34.01 m

4. Implantarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă

În partea posterioară a construcției, etajele 1, 2 și mansarda se pot realiza în consolă (în limitele edificabilului).

Etajul retras (Er) se va executa cu o retragere de minim 10% față de suprafața construită a etajului inferior, respectiv a fațadelor principale.

5. Indici urbanistici propusi – POT, CUT, Regim de inaltime

Maxim admis = 50% (reprezentând maxim 736,0 mp amprentă la sol).

Prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobate anterior si propuse

Indicator / Reglementare	**Prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobate anterior (H.C.L.M. nr. 201/2014)**	**Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse**
Încadrare Urbanistică (Subunitate)	Z.I.R. nr. 2, S.L.R. nr. 21, subunitate funcțională LmIII20.	Subzonă mixtă (servicii-comerț și locuire colectivă) în zonă construită protejată.
Destinație / Funcțiune dominantă	Locuințe individuale / condominii existente (subzonă predominant rezidențială).	Clădire cu funcțiune mixtă: spații pentru servicii-comerț (la parter/stradal) și locuințe colective.
Regim de înălțime maxim	Regim mic de înălțime: P, P+1.	P+2E+Er / P+2E+M (Înălțimea maximă absolută Hmax = 15.00 m).
P.O.T. (Procent de Ocupare a Terenului)	Situație actuală: 13,3% pe parcelă	**Maxim 50%** (736.0 mp construiți la sol).
C.U.T. (Coeficient de Utilizare a Terenului)	Situație actuală: 0,13 pe parcelă	**Maxim 2,0**.
Alinierea față de căile de circulație	Specific zonei istorice (front continuu).	Construcție amplasată direct pe aliniamentul frontului stradal la Nord (str. Episcopiei). Parterul, etajul 1 și 2 reprezentate la aliniament.
Amplasarea în interiorul parcelei (Retrageri)	-	Pe limitele de proprietate Est și Vest; Retragere minimă între 34.01 m și 25.40 m față de limita de Sud.

Indicator / Reglementare	Prevederi P.U.G. – R.L.U. aprobate anterior (H.C.L.M. nr. 201/2014)	Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse
Acces	Existent	Acces exclusiv din str. Episcopiei printr-un gang (lățime 7.00 m, parte carosabilă 5.50 m) ce subtraversează clădirea la parter.
Parcaje (Staționări)	-	Necesar prevăzut exclusiv în incintă: cca. 26 locuri de parcare (8 interioare la parter, 18 exterioare în curte).
Spații libere și plantate (Spațiu verde)	-	**Minim 25%** din suprafața parcelei (368.0 mp amenajați).

6. Înălțimea construcțiilor

Regim de înălțime maxim admis: P+2E+Er sau P+2E+M.
Înălțimea maximă absolută a clădirii nu va depăși Hmax = 15.00 m.

7. Aspectul exterior al clădirilor

Volumetria și fațadele se vor corela armonios cu fondul construit din vecinătate, integrându-se în specificul arhitectural al zonei protejate.

8. Accesuri și circulații

Accesul carosabil și cel pietonal în incintă se vor realiza exclusiv din strada Episcopiei, prin intermediul unui gang.

Gangul va avea o lățime minimă de 7.00 m, din care partea carosabilă va ocupa 5.50 m, subtraversând construcția nouă la nivelul parterului.

9. Staționări și pavaje

Se vor amenaja aproximativ 26 de locuri de parcare, amplasate integral în interiorul parcelei, fără a afecta domeniul public.

Parcajele se distribuie astfel: 8 locuri la interior (nivelul parterului) și 18 locuri la exterior, în curte.

Normativul aprobat: minim 1 loc de parcare/apartament și 1-2 locuri aferente spațiilor de servicii/comerț.

10. Echipare cu rețele tehnico-edilitare

Dezvoltarea edilitară cade în sarcina exclusivă a dezvoltatorilor.

Sunt obligatorii racordările la rețelele publice locale existente de apă, canalizare (menajeră și pluvială), energie electrică și gaze naturale.

Nu se admit soluții individuale de epurare a apelor uzate pe amplasament.

10.1 Alimentarea cu apa

Obiectivul propus se va racorda la rețeaua publică de alimentare cu apă a municipiului Arad, existentă în zona studiată.

Instalațiile de limitare și stingere a incendiilor

Asigurarea necesarului de apă pentru stingerea incendiilor din exterior se bazează pe infrastructura existentă, intervenția urmând a fi susținută prin intermediul hidranților stradali existenți, racordați la rețeaua publică de alimentare cu apă a municipiului.

10.2 Canalizare- Evacuarea si epurarea apelor uzate menajere

Evacuarea apelor uzate menajere se va face prin racordarea la rețeaua de canalizare menajeră a municipiului Arad. Nu se propun și nu sunt necesare soluții individuale de epurare sau preepurare a apelor uzate pe amplasament, acestea fiind preluate direct în sistemul centralizat.

10.3 Apele pluviale

Scurgerea și evacuarea apelor pluviale de pe parcela studiată se vor face în rețeaua pluvială a localității.

10.4 Alimentarea cu energie electrica

Alimentarea cu energie electrică a clădirii cu spații de servicii/comerț și apartamente se va asigura din rețeaua localității de distribuție, care este deja existentă în zonă.

10.5 Alimentarea cu energie termica

Încălzirea și prepararea apei calde se vor realiza cel mai probabil în sistem local/individual, având în vedere că în zona studiată există rețea de gaze naturale la care imobilul se va putea racorda

11. Spații libere și spații plantate

Este obligatorie amenajarea a minim 25% din suprafața totală a parcelei (368,0 mp) ca spațiu verde. Zonele verzi vor fi plantate cu iarbă și arbuști, pe sol.

12. Spații amenajate cu rol de protecție

Datorită funcțiunilor compatibile propuse (mixt: rezidențial și servicii) și lipsei surselor de poluare majore din vecinătăți, nu se impun cordoane speciale de izolare.

C. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

1.POT si CUT admis

- Procentul de Ocupare al Terenului (P.O.T.) maxim admis: **50%.**
- Coeficientul de Utilizare al Terenului (C.U.T.) maxim admis: **2.0.**

2. Conditii de depasire CUT

Prezentul P.U.Z. stabilește indicatorii urbanistici maximi absoluți pentru parcela studiată. Orice intenție de depășire a indicatorului C.U.T. maxim admis de 2.0 nu este permisă prin acest regulament și va necesita întocmirea, avizarea și aprobarea unei noi documentații de urbanism (P.U.Z.), cu respectarea legislației în vigoare.

Bilanţ teritorial – Zonificarea funcţională

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA				
	EXISTENT		**PROPUS**	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Zona locuinte individuale/condominii	21 500	83.0 %	20 028	77.3%
Zona locuinte colective cu servicii/comert	-	-	1 472	5.7%
Cai de comunicatie	4 400	17.0%	4 400	17.0%
TOTAL	25 900	100%	25 900	100%

BILANT – INCINTA CU PROPUNERI PARCELA C.F. nr. 368504				
	EXISTENT		**PROPUS**	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Constructii locuinte individuale / condominii	195.3	13.3%	-	-
Constructie – locuinte colective cu servicii / comert	-	-	736.0	50.0%
Alee carosabila , parcari	-	-	368.0	25.0%
Spatii verzi	1 276.7	86.7	368.0	25.0%
TOTAL	1 472	100%	1 472	100%

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI		**PARCELA C.F. nr. 368504**
POT	existent	13.3 %
	propus	50%
CUT	existent	0.13
	propus	2,0

Categorii de costuri suportate de dezvoltatori:

Dezvoltatorii vor susține integral toate costurile generate de investiția propusă. Acestea însumează costurile pentru amenajarea accesului (inclusiv gangul auto/pietonal), realizarea rețelelor proprii, execuția

racordurilor la rețelele edilitare publice, amenajarea parcelei (parcaje, spații verzi) și orice alte intervenții necesare funcționării optime a noii clădiri.

III. ANEXE

Anexa 1 – Amplasamente rezervate pentru obiective de utilitate publică Deoarece proiectul este o investiție integral privată realizată exclusiv pe teren aflat în proprietate privată, nu se prevăd exproprieri pentru cauză de utilitate publică. Astfel:

1. **Instituții de interes general:** Nu se rezervă amplasamente pe terenul studiat.
2. **Echipamente publice:** Nu se rezervă amplasamente pe terenul studiat.
3. **Spații verzi publice:** Nu se rezervă spații verzi publice noi; suprafața de minim 25% spațiu verde prevăzută va avea caracter de spațiu verde privat amenajat în incintă.
4. **Străzi și circulații pietonale:** Toate accesurile, parcajele și aleile carosabile/pietonale propuse (inclusiv gangul de acces) sunt prevăzute strict în interiorul proprietății și nu vor afecta domeniul public (strada Episcopiei).

Anexa 2 – Lista servituților

1. **Monumente istorice și zone de protecție:** Parcela este grevată de servitutile impuse de regimul de protecție a patrimoniului, imobilul fiind inclus în ansamblul urban al Municipiului Arad, desemnat zonă cu monumente istorice (conform anexei la Ordinul nr. 2314/2004, modificat prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministrului Culturii și Cultelor). Orice intervenție va respecta normele stricte de estetică și volumetrie impuse pentru conservarea caracterului zonei.
2. **Perimetre arheologice:** Nu sunt semnalate expres în documentația de oportunitate vestigii arheologice probabile, dar se vor respecta prevederile legislației naționale specifice în cazul descoperirilor fortuite pe parcursul execuției.
3. **Interdicții de construire și de acces:**
   - Este interzisă realizarea accesului auto direct prin spargerea necontrolată a frontului; accesul se face exclusiv prin gangul reglementat.
   - Este interzisă amplasarea clădirii cu retragere de la stradă; se impune obligativitatea construirii la aliniamentul stradal pentru a menține frontul continuu.
4. **Perturbări electromagnetice generate de transmisii radioelectrice:** Nu este cazul. Funcțiunile propuse (rezidențial și servicii) nu generează astfel de perturbări.
5. **Alte servituți și protecții speciale:** Se vor respecta zonele de protecție și siguranță impuse de legislația în vigoare față de rețelele tehnico-edilitare publice majore (apă, canalizare, gaze naturale, electricitate) la care se va racorda obiectivul.

Surse de finantare
Finanțarea obiectivului de investiții se va face din surse private (fonduri proprii ale dezvoltatorilor). Implementarea P.U.Z.-ului nu presupune nicio cheltuială din bugetul Consiliului Local Arad.

Intocmit,
arh. GOLBAN Nicoleta

Sef de proiect,
arh. Dorin CRAINIC