S.C. PROIECT LINIA B S.R.L.
Proiectare construcţii civile şi industriale
Arad, Bd. Decebal nr 12. J.02/430/1994 C.U.I. RO 5456211, tel/ fax 0257 – 280720;
mobil 0745 – 656493 E-mail proiectlinia_b@yahoo.com

FOAIE DE CAPAT

DENUMIREA INVESTIŢIEI: **ANSAMBLU DE LOCUINTE INDIVIDUALE.**

AMPLASAMENT: **Municipiul Arad, str. Tribunul Corcheș, nr. 28-30, jud. Arad**
C.F. nr.328137, nr. cad.328137

BENEFICIAR: **FERICEAN ALEXANDRU CLAUDIU**
Municipiul Arad, str Gheorghe Doja, nr. 19, ap.1, județul Arad

PROIECTANTGENERAL: **S.C.PROIECT LINIA B S.R.L**
310099 ARAD, BD.DECEBAL, NR. 12, AP. 3
Pr.nr.25/2025

URBANISM: **S.C. CONCEPT URBANIA S.R.L.**
Municipiul Arad, str.Armoniei, nr. 3, judetul Arad
Pr.nr. 13/2025

ELABORATOR TEMĂ PROIECTARE:
FERICEAN ALEXANDRU CLAUDIU
Municipiul Arad, str Gheorghe Doja, nr. 19, ap.1, județul Arad

FAZA DE PROIECTARE **PUZ**

DATA ELABORARII **IUNIE 2026**

S.C. PROIECT LINIA B S.R.L.
Proiectare construcţii civile şi industriale
Arad, Bd. Decebal nr 12. J.02/430/1994 C.U.I. RO 5456211, tel/ fax 0257 – 280720;
mobil 0745 – 656493 E-mail proiectlinia_b@yahoo.com

BORDEROU VOLUME

1. VOLUM I- PLAN URBANISTIC ZONAL

2. VOLUM II- REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

S.C.PROIECT LINIA B S.R.L.
Proiectare construcţii civile şi industriale
Arad, Bd. Decebal nr 12. J.02/430/1994 C.U.I. RO 5456211, tel/ fax 0257 – 280720;
mobil 0745 – 656493 E-mail proiectlinia_b@yahoo.com

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Aferent: P.U.Z. - **ANSAMBLU DE LOCUINTE INDIVIDUALE**

I. ZONIFICAREA FUNCŢIONALĂ

1 .Unităţi şi subunităţi funcţionale

Zonele funcţionale stabilite conform Regulamentul Local de Urbanism, sunt puse in evidenta in planşa **nr 03A de REGLEMENTARI URBANISTICE** a Planului Urbanistic Zonal „**ANSAMBLU DE LOCUINTE INDIVIDUALE" ,** Municipiul Arad, str. Tribunul Corcheș, nr. 28-30, județul Arad.

Zonificarea functionala a incintei s-a stabilit conform categoriilor de activitati care s-au propus a se desfasura in cadrul zonei reglementate.

Zona studiata are suprafata de **80.973,00 mp,** interventiile urbanistice se refera la amenajarea acceselor carosabile din strada Tribunul Corches si a racordurilor la retelele edilitare din strada Tribunul Corches.

Zona propusa spre reglementare are suprafata de **7709,00mp** si este identificata prin C.F. 328137 Arad nr. cad. 328137.

Prin prezentul regulament se stabilesc indici urbanistici, aliniamente, regim de inaltime , si accese, în concordanta cu functiunea propusa în incinta studiata și cu prevederile PUG Arad aprobat.

Funcţiunea dominanta solicitată prin P.U.Z. este aceea de **locuire individuala.**
Functiunile complementare sunt : spatii comerciale si prestari servicii, platforme carosabile/ alei pietonale si parcari, amenajari tehnico edilitare, zone verzi .

Terenul propus spre reglementare va fi parcelat in 18 parcele individuale, din care 15 pentru locuinte individuale, una pentru zona de drum si locuri de parcare pentru vizitatori, una pentru spatiu verde si locuri de joaca si una pentru redimensionarea prospectului stradal al drumului existent. Ulterior aprobarii PUZ-ului se pot unifica maxim 2 parcele alaturate cu unificarea zonei edificabile a constructiilor si cu respectarea retragerilor de minim 1m fata de front, 6 m fata de limita posterioara si a retragerii de minim 3m fata de limitele laterale. Se va accepta un singur acces auto si unul pietonal pe parcela rezultata.

A fost delimitata o zona functionala principala in cadrul careia s-au punctat si subunitati functionale .

Subunităţile funcţionale sunt subdiviziuni ale zonelor funcţionale cu funcţiuni specializate.

Zona funcţionala determinanta propusa prin PUZ este**:**

Li - UNITATE FUNCTIONALA – Zona de locuinte individuale
Aceasta devine funcţiune determinanta pentru zona reglementata

SUBUNITATI FUNCTIONALE
S_Ve - Zone verzi amenajate cu acces public, loc de joaca

II.PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂŢILOR ŞI SUBUNITĂŢILOR FUNCŢIONALE

Unitati functionale

Li – Zona de locuinte individuale (Parcelele 1-14, 16, 17)

Parcelele incadrate in acest UTR sunt parcelele 1-14 cu destinatia rezidentiala, iar parcelele 16-17 cu destinatia de drum, conform plansei de reglementari urbanistice.

Functiunea propusa : locuinte individuale

Utilitati permise, functiuni complementare – spatii comerciale si prestari servicii, platforme carosabile/ alei pietonale si parcari, amenajari tehnico edilitare, zone verzi.

Utilizări interzise - funcţiuni industriale (de orice fel), depozite de deşeuri, concentrări de substanţe toxice, funcţiuni poluante.

Caracteristicile parcelelor

Se considera construibile parcelele care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

- Lungimea frontului stradal sa fie de minim: 15,00m
- Suprafata minima a unei parcele sa fie mai mica sau egala cu: 325,00mp
- Au asigurata echiparea tehnico edilitara necesara unei functionari in conditiile legislatiei in vigoare
- Au posibilitatea de acces la un drum reglementat, în mod direct.

Regim de inălţime

Regimul de inaltime maxim va fi: S+P+1E+Er/M sau D+P+1E
Inaltimea maxima 12,00 m peste cota terenului sistematizat

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) – indicator urbanistic care arata cat la suta din suprafata unui teren poate fi acoperita de o constructie (amprenta la sol):

Procentul de ocupare a terenului este de maxim 40% din suprafata totala a terenului

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) – indicator urbanistic care arata cati metri patrati construiti (cumulati pe toate nivelurile) pot fi realizati pe fiecare metru patrat de teren

Coeficientul de utilizare a terenului este de maxim 1,00.

Orientarea faţă de punctele cardinale

Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea prevederilor Normelor de igiena si a Normativului prinind modul de viata a populatiei Ordin 119/2014.

Amplasarea spatiilor de locuit se recomanda să se realizeze astfel încât sa se asigure insorirea camerelor pe perioada zilei.

Amplasarea faţă de aliniament

Amplasarea constructiilor se va realiza la minim 1,00m fata de aliniament. Construcţiile se vor amplasa conform planşei de Reglementări urbanistice aferentă P.U.Z.

Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea aliniamentelor minime obligatorii ale zonei de implementare conform plansei de Reglementari Urbanistice si a prezentului regulament.

a.)distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei :

- limite laterale: - constructiile se vor amplasa la minim 3,00m fata de limitele laterale cu exceptia anexelor care se pot amplasa la minim 0,60m fata de limitele de proprietate

- limita posterioara: - constructiile se vor amplasa la minim 6,00m fata de limita posterioara cu exceptia anexelor care se pot amplasa la minim 0,60m fata de limitele de proprietate.

b.) distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela va fi de 3,00m.

c.) distantele minime necesare interventiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului de securitate la incendiu.

d.) se vor respecta conditiile privind amplasarea si retragerile minime obligatorii impuse de avizatori.

Acces si circulatii

Parcela 17 este destinata amenajarii unui drum in incinta studiata, cu racord din strada existenta Tribunul Corches asigurandu-se astfel accesul catre fiecare parcela rezultata.

Acest drum va avea un profil total de 10m latime cu doua benzi de circulatie, cate una pe sens, latimea drumului carosabil fiind de 7,00m conform desenului din plansele anexate. Se va prevedea o zona verde pentru acostament unde se vor putea amplasa si retelele edilitare.

Tot pe aceasta parcela se vor amenaja parcari pentru vizitatori atat normale cat si adaptate pentru persoane cu dizabilitati conform plansei cu reglementari urbanistice.

Parcela 16 este destinata redimensionarii prospectului stradal al drumului existent, astfel aceasta va fi pastrata pentru o eventuala redimensionare a drumului existent.

Din **parcela nr. 17** (drumul nou propus), se va amenaja un acces auto de minim 3,00m si unul pietonal de minim 1,00m pe fiecare parcela. Accesele pot fi pozitionate oriunde pe frontul stradal.

Parcaje

(1) Autorizarea executării construcţiilor care, prin destinaţie, necesită spaţii de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Suprafeţele parcajelor se determină în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei.

Necesarul de locuri de parcare, a fost calculat astfel:

Pentru construcțiile de locuințe unifamiliale se vor respecta următoarele cerințe minime:
Pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp:
- minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței;

Pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp:
- minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

Pentru orice dezvoltare rezidențială nouă, se va suplimenta numărul locurilor de parcare (locuri de parcare cu acces liber), astfel:
- până la 10 unități locative, minim 2 locuri de parcare;
- peste 10 unități locative, se va adăuga un spor de minim 25% pentru vizitatori. În concluzie, numărul de locuri de parcare asigurat pe fiecare parcelă este în conformitate cu necesarul de locuri de parcare minim ce trebuie asigurat.

Amenajarea parcărilor s-a făcut conform prevederilor normativului NP 24-2022 -Normativ de proiectare parcajelor.
Se pot construi garaje/carporturi in interiorul parcelei atat la o distanta de minim 3,00 fata de locuinta cat si lipite de aceasta dar nu mai aproape de 60cm de limita de proprietate decat cu acordul notarial al proprietarului vecin.
In parcarea pentru vizitatori, au fost asigurate doua locuri de parcare rezervate pentru persoane cu deficiențe locomotorii conform normativului NP 051/2012.

Aspectul exterior al constructiilor

(1) Autorizarea executării constructiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciază aspectul general al zonei.

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

Fatadele laterale și posterioare trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca cele principale și în armonie cu acestea. Sunt interzise imitatiile de materiale.

Conditii de echipare edilitara

Toate utilităţile se vor asigura prin racordare la reţelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Imprejmuiri

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

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecţia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale, asigurarea protecţiei vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor şi/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiei.

Imprejmuirile vor fi executate din materiale rezistente si bine ancorate si pot fi prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale sau cu panouri de reclama comerciale in conditiile legii. Imprejmuirile pot fi opace sau transparente (de preferat transparente mai ales spre frontul stradal). Spre frontul stradal vor avea un soclu opac de minim 30cm maxim 80cm inaltime. Este permisa si imprejmuirea cu gard viu spre frontul stradal. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,20m fata de cota terenului sistematizat sau fata de cota trotuarului.

Spaţii verzi si plantate

Autorizatia de Construire va contine obligatii privind crearea de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform normativelor in vigoare.

Suprafata minima de zone verzi amenajate in interiorul parcelelor rezidentiale va reprezenta un procent de minim 35 % din suprafata terenului.

Li 1 – Zona de locuinte individuale (Parcela 15)

Functiunea propusa : locuinte individuale

Utilitati permise, functiuni complementare – spatii comerciale si prestari servicii, platforme carosabile/ alei pietonale si parcari, amenajari tehnico edilitare, zone verzi.

Utilizări interzise - funcţiuni industriale (de orice fel), depozite de deşeuri, concentrări de substanţe toxice, funcţiuni poluante.

Caracteristicile parcelelor

Se considera construibile parcelele care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

- Lungimea frontului stradal sa fie de minim: 15,00m
- Suprafata minima a unei parcele sa fie mai mica sau egala cu: 325,00mp
- Au asigurata echiparea tehnico edilitara necesara unei functionari in conditiile legislatiei in vigoare
- Au asigurat acces la drumul public respectiv la strada Tribunul Corcheș.

Regim de inălţime

Regimul de inaltime maxim va fi: S+P+1E+Er/M sau D+P+1E
Inaltimea maxima 12,00 m peste cota terenului sistematizat

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) – indicator urbanistic care arata cat la suta din suprafata unui teren poate fi acoperita de o constructie (amprenta la sol):

Procentul de ocupare a terenului este de maxim 40% din suprafata totala a terenului

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) – indicator urbanistic care arata cati metri patrati construiti (cumulati pe toate nivelurile) pot fi realizati pe fiecare metru patrat de teren

Coeficientul de utilizare a terenului este de maxim 1,00.

Orientarea faţă de punctele cardinale

Autorizarea executării construcţiilor se face cu respectarea prevederilor Normelor de igiena si a Normativului prinind modul de viata a populatiei Ordin 119/2014.

Amplasarea spatiilor de locuit se recomanda să se realizeze astfel încât sa se asigure insorirea spatiilor pe perioada zilei.

.

Amplasarea faţă de aliniament

Amplasarea constructiilor se va realiza la frontul stradal sau retrase cu maxim 3m. Construcţiile se vor amplasa conform planşei de Reglementări urbanistice aferentă P.U.Z.

Amplasarea in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisa cu respectarea aliniamentelor minime obligatorii ale zonei de implementare conform plansei de Reglementari Urbanistice.

a.) autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca respecta urmatoarele

- **aliniament:** - constructiile se pot alinia la frontul stradal (strada nou propusa) sau retrase
- **limite laterale:** - constructiile se vor amplasa la minim 3,00m fata de limita laterala dispre NORD cu exceptia anexelor care se pot amplasa la minim 0,60m fata de limitele de proprietate
- **limita posterioara:** - constructiile se vor amplasa la minim 0,60m fata de limita posterioara sau mai aproape doar cu acordul notarial al vecinilor, conform codului civil.

b.) distanta minima intre constructiile de pe aceeasi parcela va fi de 3,00m.

c.) distantele minime necesare interventiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului de securitate la incendiu.

d.) se vor respecta conditiile privind amplasarea si retragerile minime obligatorii impuse de avizatori.

Acces si circulatii

Se va amenaja un acces auto de minim 3,00m si unul pietonal de minim 1,00m din drumul nou propus.

Parcaje

(1) Autorizarea executării construcţiilor care, prin destinaţie, necesită spaţii de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Suprafeţele parcajelor se determină în funcţie de destinaţia şi de capacitatea construcţiei.

Necesarul de locuri de parcare, a fost calculat astfel:

Pentru construcțiile de locuințe unifamiliale se vor respecta următoarele cerințe minime:

Pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp:

- minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței;

Pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp:

- minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

Pentru orice dezvoltare rezidențială nouă, se va suplimenta numărul locurilor de parcare (locuri de parcare cu acces liber), astfel:

- până la 10 unități locative, minim 2 locuri de parcare;
- peste 10 unități locative, se va adăuga un spor de minim 25% pentru vizitatori. În concluzie, numărul de locuri de parcare asigurat pe fiecare parcelă este în conformitate cu necesarul de locuri de parcare minim ce trebuie asigurat.

Amenajarea parcărilor s-a făcut conform prevederilor normativului NP 24-2022 - Normativ de proiectare parcajelor.

Se pot construi garaje/carporturi in interiorul parcelei atat la o distanta de minim 3,00 fata de locuinta cat si lipite de aceasta dar nu mai aproape de 60cm de limita de proprietate decat cu acordul notarial al proprietarului vecin.

In parcarea pentru vizitatori, au fost asigurate doua locuri de parcare rezervate pentru persoane cu deficiențe locomotorii conform normativului NP 051/2012.

Aspectul exterior al constructiilor

(1) Autorizarea executării constructiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciază aspectul general al zonei.

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

Fatadele laterale și posterioare trebuie tratate la acelasi nivel calitativ ca cele principale și în armonie cu acestea. Sunt interzise imitatiile de materiale.

Conditii de echipare edilitara

Toate utilităţile se vor asigura prin racordare la reţelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Imprejmuiri

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

a) împrejmuiri opace, necesare pentru protecţia împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcţionale, asigurarea protecţiei vizuale;

b) împrejmuiri transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor şi/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

(2) Pentru ambele categorii, aspectul împrejmuirilor se va supune aceloraşi exigenţe ca şi în cazul aspectului exterior al construcţiei.

Imprejmuirile vor fi executate din materiale rezistente si bine ancorate si pot fi prevazute cu dispozitive de semnalizare si protectie a circulatiei auto si pietonale sau cu panouri de reclama comerciale in conditiile legii. Imprejmuirile pot fi opace sau transparente (de preferat transparente mai ales spre frontul stradal). Spre frontul stradal vor avea un soclu opac de minim 30cm maxim 80cm inaltime. Este permisa si imprejmuirea cu gard viu spre frontul stradal. Inaltimea maxima a impejmuirilor va fi de 2,20m fata de cota terenului sistematizat sau fata de cota trotuarului.

Spaţii verzi si plantate

Autorizatia de Construire va contine obligatii privind crearea de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform normativelor in vigoare.

Suprafata minima de zone verzi amenajate in interiorul parcelelor rezidentiale va reprezenta un procent de minim 35 % din suprafata terenului.

SUBUNITATI FUNCTIONALE

S_Ve - Zone verzi amenajate cu acces public, loc de joaca (Parcela 18)

Functiunea propusa : zona verde si loc de joaca

Utilizari permise, functiuni complementare – zone verzi si loc de joaca

Utilizări interzise - funcţiuni (de orice fel), depozite de deşeuri, concentrări de substanţe toxice, funcţiuni poluante.

Caracteristicile parcelei

- asigurarea echiparii tehnico edilitare necesare unei functionari in conditiile legislatiei in vigoare
- au posibilitatea de acces la un drum reglementat, în mod direct.

Regim de inălţime

Regimul de inaltime maxim va fi: Parter
Inaltimea maxima 4,00 m peste cota terenului sistematizat

Procentul de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului este de maxim 10% din suprafata totala a terenului

Coeficientul de utilizare a terenului

Coeficientul de utilizare a terenului este de maxim 0,10.

Amplasarea faţă de aliniament

Amplasarea constructiilor se va face cu retragere de minim 1,00m fata de aliniament.

Amplasarea in interiorul parcelei

- limite laterale: - constructiile se vor amplasa la minim 1,00m fata de limitele laterale
- limita posterioara: - constructiile se vor amplasa la minim 1,00m fata de limita posterioara

Acces si circulatii

Se vor amenaja accese si alei pietonale din parcela nr. 17 (drumul nou propus)

Parcaje

Nu este cazul.

Aspectul exterior al constructiilor

Constructiile vor fi specifice unei amenajari piesagistice pentru spatii verzi si locuri de joaca

Conditii de echipare edilitara

Toate utilităţile necesare se vor asigura prin racordare la reţelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Imprejmuiri

Imprejmuirile vor fi obligatoriu transparente si cu o inaltime maxima de 2,00m.

Spaţii verzi si plantate

Suprafata minima de zone verzi amenajate in interiorul parcelei va reprezenta un procent de minim 70 % din suprafata terenului.

III. UNITĂŢI FUNCŢIONALE DE REFERINTA

In conformitate cu R.L.U. aferent PUG ARAD terenul este amplasat în UTR nr .24, subunitate functionala LMr24d- subzona predominant rezidentiala cu cladiri de tip rural.

Au fost stabilite U.T.R.-uri noi in cadrul P.U.Z. –ului conform zonificarii functionale din cadrul amplasamentului.

IV. CONCLUZII

Soluția propusă reglementează din punct de vedere urbanistic incinta studiată în prezenta documentație. Se recomandă centralizarea tututor informațiilor dupa aprobarea Planului Urbanistic Zonal în scopul corelării acesteia cu alte documentații de urbanism aprobate în zonă.

Întocmit
arh. Vintilă Andrada Iulia