

P.U.Z.

" LOT 1 PARC ZONA UTA "

DATA ELABORARE	Iunie 2025
BENEFICIAR	Municipiul Arad
DENUMIREA ETAPEI	Etapa II – P.U.Z. PRELIMINAR
DENUMIREA STUDIULUI	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
PROIECTANT GENERAL	S.C. ARIA URBANĂ S.R.L.
<i>specialiști urbanism</i>	<i>Urb. Radu Ștefan Andreescu - șef proiect</i> <i>Urb. Roxana Maria Andreescu</i>

CUPRINS

I.	DISPOZIȚII GENERALE.....	4
	Secțiunea I. Principii generale.....	4
	Articolul 1. ROLUL R.L.U.	4
	Articolul 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII	4
	Articolul 3. DOMENIU DE APLICARE	4
II.	ZONIFICARE TERITORIALĂ	5
III.	SVP – ZONA VERDE PENTRU PARCURI, GRĂDINI PUBLICE ȘI SCUARURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT	6

sc ARIA URBANĂ srl

Bd. Nicolae Grigorescu nr.5 bl.M4 ap.95
CUI 33203257 J40/6177/2014
ariaurbana.e@gmail.com 0721 458 136



REGULAMENT DE URBANISM

P.U.Z. ȘI R.L.U." LOT1 PARC ZONA UTA"

I. DISPOZIȚII GENERALE

Secțiunea I. Principii generale

Articolul 1. ROLUL R.L.U.

(1)Regulamentul local de urbanism (R.L.U.) constituie una dintre piesele de bază în aplicarea Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.), acesta detaliind, prin prescripții (permisiuni și interdicții) reglementările **P.U.Z. Lot 1 Parc Zona UTA**, situat Strada Poetului, n.c. 366630, Municipiul Arad.

(2)Prescripțiile cuprinse în P.U.Z. sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul stabilit ca atare prin P.U.Z.

(3)R.L.U.cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pentru imobilele ce au generat P.U.Z. în suprafață totală de 5.150 mp.

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z.-ul, R.L.U. constituie act de autoritate al administrației publice locale.

Articolul 2. BAZA LEGALĂ A ELABORĂRII

(1) Cadrul legal de elaborare P.U.Z. este definit prin:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Ordinul MLPAT nr.176/2000 de aprobare "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal"
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare;
- Plan Urbanistic General –U.A.T. ARAD, Județul Arad
- HCLM Arad nr. 572/2022

Articolul 3. DOMENIU DE APLICARE

(1) Prezentul regulament se aplică teritoriului aferent P.U.Z. în suprafață de 5.150 mp; identificarea se va face în baza P.U.Z.-ului.

(2)Conform Hotărârii nr.527-2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad (Art. 18, lit. b) pentru Parcuri și scuaruri se vor respecta următoarele cerințe:

Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului- 30 %

Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde- (1 buc / 30 mp)

Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde- 30 %

Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde- 30 %

Arbori plantați în spațiile destinate parcerii- 1 buc / 5 locuri de parcare

La Suprafața de teren 5.150 mp aferentă P.U.Z.-lui rezultă :

Suprafața minimă de spațiu verde- 1.545mp (30 % din S.t.)

Numărul de arbori plantați- 52 buc.(1 buc / 30 mp)

Suprafață acoperită cu plante perene- 463,5 mp (30 % din S.v.)

Suprafață minimă înierbată- 463,5 mp (30 % din S.v.)

Arbori plantați în spațiile destinate parcerii- 1 buc / 5 locuri de parcare – nu e cazul

II. ZONIFICARE TERITORIALĂ

Se propune reglementarea amplasamentului :

SVP – Zona verde pentru parcuri, grădini publice și scuaruri cu acces public nelimitat

Acesta face obiectul unor prevederi organizate conform următorului conținut:

II.1. PRESCRIPTII GENERALE

Art.1 Descrierea zonei

Art.2 Condiționări primare

Art.3a Alte reglementări generale. Administrarea spațiilor verzi

Art.3b Alte reglementări generale. Proiectarea și execuția spațiilor verzi

Art.3c Alte reglementări generale. Intervenții asupra spațiilor verzi

Art.4 Subzone de detaliu

II.2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

Art.5 Utilizări admise

Art.6 Utilizări admise cu condiționări

Art.7 Utilizări interzise

II.3. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Art.8 Protejarea unor obiective de mediu

Art.9 Protejarea unor zone naturale

Art.10 Protejarea unor zone construite

II.4. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Art.11 Reguli pentru siguranța față de riscuri naturale

Art.12 Reguli pentru siguranța față de riscuri tehnologice

Art.13 Reguli pentru interesul public

Art.14 Procentul maxim de ocupare a terenului

Art.15 Coeficientul maxim de ocupare a terenului

Art.16 Coeficientul maxim volumetric a terenului

Art.17 Densitatea de unități locative

Art.18 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Art.19 Regimul de înălțime a clădirilor

Art.20 Aspectul exterior al clădirilor

II.5. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art.21 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Art.22 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Art.23 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

II.6. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Art.24 Circulații și accesuri

Art.25 Staționarea autovehiculelor

II.7. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Art.26 Condiții de echipare edilitară

Art.27 Condiții de evacuare deșeuri

II.8. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Art.28 Caracteristici ale parcelelor

II.9. REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIUL PUBLIC, AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI, RESPECTIV PIEȚE URBANE, DRUMURI PUBLICE

Art.29 Spațiul public, piețe urbane și drumuri publice

Art.30 Spații libere și spații plantate

Art.31 Împrejmuiri

III. SVP – ZONA VERDE PENTRU PARCURI, GRĂDINI PUBLICE ȘI SCUARURI CU ACCES PUBLIC NELIMITAT

III.1. PRESCRIPTII GENERALE

Art.1 Descrierea zonei

- (1) Sunt incluse spații verzi, scuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat.
- (2) Sunt incluse spațiile verzi publice aferente arterelor de circulație, sau introduse în U.T.R.-uri de locuire.

Art.2 Condiționări primare

- (1) Schimbarea destinației spațiilor verzi din această categorie de U.T.R.-uri nu este admisă. Această reglementare nu poate fi modificată prin P.U.Z..
- (2) Se va păstra în toate cazurile posibile fondul verde existent.

Art.3 Alte reglementări generale. Administrarea spațiilor verzi

- (1) Administrarea spațiilor verzi proprietate publică este exercitată de autoritățile administrației publice locale Arad și de alte organe împuternicite în acest scop (alin.1, art.8, L24/2007).
- (2) Administrarea spațiilor verzi de pe terenurile proprietate privată este exercitată de către proprietarii acestora, cu respectarea prevederilor actelor normative în vigoare (alin.2, art.8, L24/2007).
- (3) Întreținerea spațiilor verzi se asigură de către proprietarii și administratorii acestora (alin.1, art.12, L24/2007).
- (4) Proprietarii și administratorii de spații verzi cu arbori și arbusti sunt obligați să realizeze măsurile de întreținere a acestora (alin.2, art.12, L24/2007).
- (5) Proprietarii și administratorii de spații verzi sunt obligați să asigure drenarea apelor în exces de pe suprafața spațiilor verzi, în rețeaua de preluare a apelor pluviale (alin.4, art.12, L24/2007).
- (6) În cazul arborilor ornamentali (tei, salcam, castan, arțar, mesteacăn, stejar) plantați pe spațiile verzi din domeniul public, precum și al celor plantați în aliniamente în lungul străzilor, pe terenurile din zonele urbane, este interzisă intervenția cu tăieri în coroana acestora, cu excepția lucrărilor de eliminare a ramurilor uscate sau a celor care afectează siguranța traficului pietonal și rutier, a imobilelor aflate în apropiere (alin.5, art.12, L24/2007).
- (7) Autoritățile administrației publice locale Arad au obligația să țină evidența spațiilor verzi de pe teritoriul sau administrativ, prin constituirea registrului local al spațiilor verzi, pe care îl actualizează ori de câte ori intervin modificări (alin.1, art.16, L24/2007).
- (8) Deținătorii, cu orice titlu, de terenuri pe care se găsesc perdelele și aliniamentele de protecție, spațiile verzi, parcurile, gardurile vii sunt obligați să le întrețină pentru îmbunătățirea capacității de regenerare a atmosferei, protecția fonică și eoliană (art.62, OUG195/2005).
- (9) Pentru unele bunuri floristice și faunistice ale patrimoniului natural, existente în grădini și parcuri de agrement, ca bunuri de patrimoniu natural floristic, faunistic, geologic, paleontologic, minereologic și de altă natură, măsurile necesare de protecție și conservare vor fi luate de către administratorii sau deținătorii acestora (alin.5, art.26, OUG57/2007).

Art.3b Alte reglementări generale. Proiectarea și execuția spațiilor verzi

- (1) Proiectele de amenajare specifică vor fi elaborate de către specialiști în domeniul arhitecturii peisagistice, al urbanismului, al horticulturii și forestier (alin.2, art.11, L24/2007).

(2) Lucrările de amenajare se execută cu material forestier și floricol, adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente deja în zonă (alin.3, art.11, L24/2007).

Art.3c Alte reglementări generale. Intervenții asupra spațiilor verzi

(1) Răspunderea pentru reducerea suprafețelor spațiilor verzi revine autorităților administrației publice locale Arad, precum și tuturor persoanelor fizice și juridice (alin.1, art.18, L24/2007).

(2) Înstrăinarea și atribuirea terenurilor cu spații verzi se efectuează în condițiile prevăzute de lege, cu păstrarea destinației de spațiu verde (alin.3, art.18, L24/2007).

(3) Schimbarea destinației terenurilor înregistrate în registrul local al spațiilor verzi se poate face numai pentru lucrări de utilitate publică, stabilite în baza documentațiilor de urbanism, aprobate conform legislației în vigoare (alin.4, art.18, L24/2007).

(4) Este interzisă schimbarea destinației, reducerea suprafețelor ori strămutarea spațiilor verzi definite prin L24/2007 (alin.5, art.18, L24/2007).

(5) Prin excepție de la prevederile aliniatului precedent, este permisă schimbarea destinației spațiilor verzi în vederea realizării unor lucrări de utilitate publică, astfel cum acestea sunt prevăzute de L33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, altele decât cele privind construcțiile locuințelor sociale, obiectivelor sociale de învățământ, sănătate, protecție și asistență socială, organizațiilor neguvernamentale, precum și administrației publice locale și instanțelor judecătorești (alin.6, art.18, L24/2007).

(6) Prin excepție de la aliniatul anteprecedent, se pot amplasa pe un spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu, pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere (alin.7, art.18, L24/2007).

(7) Tot prin excepție, pepinierele care nu sunt proprietate publică, serele și grădinile amenajate ca și grădini zoologice, își pot schimba destinația, cu condiția transformării acestora în alte tipuri de spații verzi (alin.8, art.18, L24/2007).

Art.4 Subzone de detaliu

(1) În cadrul zonei SVP se regăsesc următoarele subzone funcționale:

- SVP_RI – subzona verde pentru parcuri, grădini publice și scuaruri situate în zonă cu risc natural de inundații;

III.2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENULUI

Art.5 Utilizări admise

- (1) Sunt admise plantații înalte, medii și joase.
- (2) Sunt admise sisteme de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulațiile pietonale și velo.
- (3) Sunt admise mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile.
- (4) Sunt admise edicule, componente ale amenajării peisagere.
- (5) Sunt admise grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.
- (6) Se conservă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.
- (7) Sunt admise construcții pentru expoziții și activități culturale.

Art.6 Utilizări admise cu condiționări

- (1) Sunt admise unități de alimentație publică, cu aria construită desfășurată de maxim 120 mp (cafeterie, cafenea, bufet, etc...), cu condiția ca acestea să fie în construcții temporare pe structuri ușoare.
- (2) Sunt admise accese auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acestea să aibă caracter ocazional și limitat.
- (3) Sunt admise conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria activităților admise sau admise cu condiții, și să fie compatibile cu spațiile / amenajările / clădirile existente.
- (4) Sunt admise elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

Art.7 Utilizări interzise

- (1) Sunt interzise definitiv orice alte utilizări, în afara celor admise sau admise cu condiții. (2) Este interzisă definitiv schimbarea destinației spațiilor verzi. Această reglementare nu poate fi schimbată prin P.U.Z. .
- (3) Sunt interzise definitiv măsuri care duc la permanentizarea corpurilor parazitare, a anexelor neautorizate.
- (4) Se interzice definitiv eliminarea fondului dendrologic existent și limitarea accesului public la acesta în lipsa unui Studiu Dendrologic.

III.3. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Art.8 Protejarea unor obiective de mediu

(1) Nu este cazul.

Art.9 Protejarea unor zone naturale

(1) Nu este cazul.

Art.10 Protejarea unor zone construite

(1) Nu este cazul.

III.4. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI LA APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

Art.11 Reguli pentru siguranța față de riscuri naturale

(1) Nu este cazul.

Art.12 Reguli pentru siguranța față de riscuri tehnologice

(1) Nu este cazul.

Art.13 Reguli pentru interesul public

(1) Se vor respecta servituțile de utilitate publică sau alte restricții cuprinse în P.U.G. planșa 203-3.3-Unități teritoriale de referință propuse precum și în capitolul II al prezentului Regulament.

Art.14 Procentul maxim de ocupare a terenului

(1) Pentru utilizările admise, P.O.T. maxim = 10%.

Art.15 Coeficientul maxim de ocupare a terenului

(1) Pentru utilizările admise, C.U.T. maxim = 0,1.

Art.16 Coeficientul maxim volumetric a terenului

(1) Nu este cazul.

Art.17 Densitatea de unități locative

(1) Nu este cazul.

Art.18 Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- (1) Pentru utilizările admise, H maxim cornișă/atic = 5 m.
- (2) Înălțimea maximă reglementată se la construcții noi.

Art.19 Regimul de înălțime a clădirilor

- (1) Pentru utilizările admise, RH maxim = (S)+P.
- (2) Regimul de înălțime reglementat se referă la extinderi și construcții noi. Cele existente sunt acceptate indiferent de înălțimea lor.

Art.20 Aspectul exterior al clădirilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă aspectul lor nu contravine funcțiunii acestora, și caracterului zonei (HG 525/1996, art. 32).
- (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 (HG 525/1996, art. 32). 196
- (3) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului și se va subordona nevoii de încadrare în peisajul format de cadrul natural și structuri urbane existente adiacent.

III.5. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Art.21 Amplasarea clădirilor față de aliniament

- (1) Clădirilor se vor retrage minim 5m față de aliniamentul Străzii Poetului.

Art.22 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- (1) Clădirilor se vor retrage minim 2m față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Art.23 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- (1) Clădirilor se vor retrage minim 5m unele față de altele pe parcelă, exceptând pergolele.

III.6. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Art.24 Circulații și accesuri

- (1) Accesele, rețeaua de alei, zonele pavate integral (betonate) nu vor depăși 10% din suprafața parcului.
- (2) Aleile pietonale și cicliste vor fi construite ca stratificare definitivă. Este permisă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

(3) Se va asigura obligatoriu în condiții de siguranță accesibilitatea pentru toate categoriile de vârstă, persoane cu dizabilități și se va asigura minimizarea riscurilor de accidentare pentru acestea (iluminat public diferențiat, sistem de ghidaj pentru persoane cu vedere redusă, borduri joase, denivelări cu marcaj vizibil și tactil, etc...).

(4) Orice acces din drumurile publice se va face conform avizului și autorizației administratorului de drum.

Art.25 Staționarea autovehiculelor

(1) Se vor menține accesele carosabile și parcajele amenajate existente.

(2) Este interzisă staționarea autovehiculelor pe spațiile verzi. Acestea se vor amplasa în proximitatea spațiilor de acces ca parte a sistemului de parcaje publice.

III.7. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Art.26 Condiții de echipare edilitară

(1) Toate clădirile se vor racorda la rețelele publice existente.

(2) Apele meteorice se vor păstra în interiorul parcelei și se vor evacua la rețeaua publică de canalizare mixtă sau pluvială.

(3) Se interzice executarea în sistem supratăran a oricărui tip de branșament.

(4) Se va acorda o atenție deosebită iluminatului public. Se vor utiliza surse alternative de energie pentru iluminatul public și alți consumatori.

Art.27 Condiții de evacuare deșeuri

(1) În zona de întreținere se va organiza un spațiu destinat colectării deșeurilor, accesibil din spațiul public și unul pentru resturi vegetale (cu destinația compost).

III.8. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Art.28 Caracteristici ale parcelelor

(1) Se va conserva conformația cadastrală existentă, fiind interzise dezlipiri.

III.9. REGULI CU PRIVIRE LA SPAȚIUL PUBLIC, AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI, RESPECTIV PIEȚE URBANE, DRUMURI PUBLICE

Art.29 Spațiul public, piețe urbane și drumuri publice

(1) Parcela se va amenaja pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul zonei, dezvoltarea cu prioritate a circulațiilor pietonale și a spațiilor destinate lor, a circulațiilor cicliste, circulațiile auto, a transportului în comun și a parcarilor și organizarea mobilierului

urban și a vegetației. Aceste proiecte vor fi avizate de compartimentele interne de specialitate, în special Instituția Arhitect Șef.

(2) Circulațiile carosabile își vor menține profilele existente.

Art.30 Spații libere și spații plantate

(1) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 70%.

Art.31 Împrejmuiuri

(1) Nu se admit împrejmuiuri ale spațiilor verzi publice.

Întocmit,

urb. Radu Ștefan Andreescu

urb. Roxana Maria Andreescu