

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentației de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„PARC ZONA UTA”,
Intravilan, Municipiul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 366630 – Arad,
Proprietar/Dezvoltator: MUNICIPIUL ARAD
Proiectant general: S.C. ARIA URBANA S.R.L.

-Proprietar/Dezvoltator: MUNICIPIUL ARAD;
-Proiectant general: S.C. ARIA URBANA S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, urb.
ANDREESCU Radu Ștefan, pr. nr. DU64 34559/11/04/2025

Încadrarea în localitate

Incinta propusă spre reglementare este situată în intravilanul Municipiului Arad, și este identificată prin C.F. nr. 366630 – Arad.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare, în suprafață de 5.150,00 mp, este identificată prin C.F. nr. 366630 – Arad – curți construcții în intravilan, proprietar MUNICIPIUL ARAD (domeniu public).

Situația existentă

Prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent - „PARC ZONA UTA”, Mun. Arad, intravilan, pe parcela identificată prin C.F. nr. 366630 – Arad, se propune reglementarea unei zone cu funcțiunea parcuri, grădini publice și scuaruri cu acces public nelimitat, măsurând o suprafață totală de 5.150 mp.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la Nord** – Strada Frații Neuman (C.F. nr. 355923 – Arad);
- **la Est** – A.N.A.F., Bloc A;
- **la Sud** – proprietate privată nr. top: 3927-3928/1.1.3 și Punct termic UTA nr. top 3927-3928/1.1.4;
- **la Vest** – parc cu loc de joacă – Strada Bumbacului și Biserica “Înălțarea Domnului”.

Funcțiuni propuse prin P.U.Z.:

Obiectul prezentului P.U.Z. constă în analizarea și rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată vizând propunerea de reglementare a unei zone cu funcțiunea parcuri, grădini publice și scuaruri cu acces public nelimitat.

• Funcțiunea dominantă:

Zonă cu funcțiunea parcuri, grădini publice și scuaruri cu acces public nelimitat

• Utilizări admise

- Sunt admise plantații înalte, medii și joase.
- Sunt admise sisteme de alei și platforme cu înveliș permeabil pentru circulațiile pietonale și velo.
- Sunt admise mobilier urban, amenajări pentru joacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile.
- Sunt admise edicule, componente ale amenajării peisagere.

- Sunt admise grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere.
- Se conservă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.
- Sunt admise construcții pentru expoziții și activități culturale.

- **Utilizări admise cu condiționări**

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

- **Utilizări interzise**

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

Zonificare funcțională:

- **Zonă funcțională:**

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

- **Subzonă funcțională:**

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

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- P.O.T. maxim: 10,00%;
- C.U.T. maxim: 0,10.

Regimul de înălțime maxim propus:

- (S)+P, H max cornișă/atic = 5,00 m.

Înălțimea maximă aprobată respectă prevederile avizului Autorității Aeronautice Civile Române nr. 21899/16.07.2025, care prevede înălțimea maximă a obiectivului de 5,00 m, respectiv cota absolută maximă de 114,05 m (109,05 m cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului natural +5,00 m înălțimea maximă a construcției).

Retrageri minime admise ale zonei de implantare față de limitele de proprietate:

- Clădirile se vor retrage minim 5,00 m față de aliniamentul Străzii Frații Neuman.
- Clădirile se vor retrage minim 2,00 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelei
- Clădirile se vor retrage minim 5,00 m unele față de altele pe parcelă, exceptând pergolele.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafata de teren alocata spatiilor verzi va respecta Hotararea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 /2022 privind asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad.

Vor fi prevăzute spații verzi organizate pe solul natural de minim 70% din suprafața incintei.

Circulații și accese, deservirea rutiera a incintei studiate:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Se vor menține accesele carosabile amenajate existente în zonă.

Accesele, rețeaua de alei, zonele pavate integral (betonate) nu vor depăși 10% din suprafața parcului.

Aleile pietonale și cicliste vor fi construite ca stratificare definitivă. Este permisă folosirea de îmbrăcămînții asfaltice permeabile, cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.

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.).

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

Lucrările proiectate vor respecta prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată.

Dimensiunile acceselor nou create, cât și a drumurilor executate din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor, dotărilor, etc.

Parcaje:

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare în interiorul incintei propuse spre reglementare.

Se vor menține parcajele amenajate existente în zonă.

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

Parcelări:

Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții, cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legate de igienă și de protecția mediului.

Nu se propun parcelări noi.

Utilități:

Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă. Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala investitorilor privați/beneficiarilor.

Prezenta documentație este întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 1107 din 15.07.2024, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1.	S.C. Rețele Electrice Romania S.A.	27152674/06.08.2025	15.07.2026
2.	Compania de Apă Arad S.A.	17297/28.07.2025	-
3.	Delgaz Grid S.A.	215072205/07.07.2025	07.07.2026
4.	Agenția Națională pentru Mediu și Aree Protejate	16358/05.09.2025	-
5.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.S.I.	1123050/05.08.2025	-
6.	Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Vasile Goldiș” al Județului Arad – P.C.	1123049/05.08.2025	-
7.	S.C. CET Hidrocarburi S.A. Arad	R 2083/01.08.2025	-
8.	MAI, Inspectoratul de Poliție Județean Arad, Serviciul Rutier	290912/18.07.2025	18.07.2026
9.	O.C.P.I. Arad	P.V. 1171/2025	-
10.	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	21899/16.07.2025	16.07.2026
11.	D.S.P. Jud. Arad	335/31.07.2025	-
12.	Comisia de Eliberare a Autorizației de Acces la Drumul Public	63706/Z1/21.07.2025	-
13.	DIGI Romania S.A.	104/03.07.2025	15.07.2026
14.	Orange Romania S.A. S.C. PROTELCO S.A.	AFO 257692/30028/ 27354/24.07.2025 AFO 257692/30028/ 24.07.2025	24.07.2026
15.	S.C. C.T.P. S.A. Arad	287/08.07.2025	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 07.08.2025, s-a emis Avizul Tehnic nr. 40/17.09.2025 favorabil.

Având în vedere cele de mai sus, considerăm că documentația de urbanism întrunește condițiile necesare pentru a fi promovată spre analizare, dezbatere și decizie și poate fi aprobată în ședința Consiliului Local.

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

	Funcția	Nume prenume	Semnătura	Data
Verificat	Șef Serviciu	arh. Ioana Bărbătei		
Elaborat	Consilier	ing. Laurențiu Florescu		17.09.2025

VIZA JURIDICĂ
Liliana Pașcalău