

RAPORT

privind demararea procedurii de transparență decizională pentru documentația de urbanism
Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) și Regulament Local de Urbanism (R.L.U.) aferent:
„Amenajare Parc Aurel Vlaicu Arad”,
Intravilan, Municipiul Arad, Strada Câmpul Liniștii, nr. 1,
pe parcela identificată prin C.F. nr. 365000 - Arad
Proprietar/Dezvoltator: MUNICIPIUL ARAD
Proiectant general: Asocieria S.C. TOPOCONS S.R.L. – S.C. SIMPLU CADD S.R.L.

- Proprietar/Dezvoltator: MUNICIPIUL ARAD;
- Proiectant general: Asocieria S.C. TOPOCONS S.R.L. – S.C. SIMPLU CADD S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR, arh. SECULICI Gheorghe, pr. nr. 318/2023

Încadrarea în localitate

Imobilul – terenul este situat în intravilanul Municipiului Arad, Strada Câmpul Liniștii, nr. 1, jud. Arad, și este identificat prin C.F. nr. 365000 - Arad.

Situația juridică a terenului

Parcela propusă pentru refuncționalizare este identificată prin C.F. nr. 365000 - Arad, domeniul public al MUNICIPIULUI ARAD, și măsoară o suprafață totală de 34.433,00 mp.

Situația existentă

Prin documentația P.U.Z. și R.L.U. se va reglementa din punct de vedere urbanistic parcela identificată prin C.F. nr. 365000 - Arad, în vederea reglementării unei zone de spații verzi și agrement.

Vecinătățile incintei propuse spre reglementare:

- **la nord :** - zonă industrială, Calea Ferată Arad - Nădlac, strada Agricultorilor, zonă de locuințe și zonă industrială, teren identificat prin nr. top. 4871/b3/1; 4872/b.1/1; 4873/b.1/1; 4873/b.2/1, nr. top. 4870/c.3/1; 4871/b.1/1; 4871/b.21/1, nr. top. 4870/a.3/1; 4870/b.1.c/1; 4870/b.2/c8/1;
- **la vest :** - Strada Secerei, identificată prin C.F. nr. 355584 – Arad, terenuri proprietăți private (zonă industrială), respectiv teren identificat prin nr. Top. 4877/a/2/1;
- **la est :** - Terenuri proprietăți private, - zonă industrială, respectiv teren domeniu public;
- **la sud :** - Teren identificat prin nr. Top. 4877/a/2/1.

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 de spații verzi și agrement.

- **Funcțiune dominantă:**
 - Spații verzi și agrement.
- **Funcțiuni permise:**
 - **Zona funcțională ZV 1 - zonă verde cu tipuri diverse de spații inclusiv parcuri și grădini tematice:**

- Pavilioane, foișoare, umbrare;
 - Spații verzi și plantate cu copaci și material dendrologic și floricol, plante și arbori/arbuști adaptați climei locale, gard decorativ construit/verde, cât și cu gazon prin însămânțare și dotări specifice;
 - Spații de circulație pentru trasee în cadrul zonei și legături cu zonele adiacente;
 - Locuri de repaus poziționate adiacent spațiilor de circulație;
 - Alei pietonale, alei senzoriale, piste de biciclete și de alergat;
 - Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate;
 - Zonă împădurită;
 - Promenadă;
 - Amfiteatru verde;
 - Grădini tematice, pergole-elemente sezoniere;
 - Amfiteatru verde;
 - Mobilier urban;
 - Bănci cu pergole sau simple, pergole metalice;
 - Coșuri gunoi, rastel biciclete, jardiniere beton, cascade decor;
 - Cișmele apă, pichet PSI, corpuri de iluminat cu led etc;
 - Construcții tehnico edilitare;
 - Iluminat arhitectural;
 - Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă.
- **Zona funcțională ZV 2 - zonă funcțiuni mixte inclusiv expoziție stradala de arta si funcțiuni administrative, complementare si de comerț:**
 - Construcții noi –expoziții stradale de artă, funcțiuni administrative, complementare și comerț de mici dimensiuni
 - Pavilioane, foișoare, umbrare, etc.
 - Zonă de plantații arboricole și floricole
 - Spații verzi cu vegetația aferentă
 - Spații de circulație pentru trasee în cadrul zonei și legături cu zonele adiacente
 - Promenadă;
 - Alei pietonale, alei senzoriale, piste de biciclete
 - Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate;
 - Locuri de repaus poziționate adiacent spațiilor de circulație
 - Plantații de gard viu, arbori, arbuști, plante perene
 - Amenajare luciu de apă, fantani, jocuri de apă
 - Zonă de picnic
 - Amfiteatru verde
 - Amenajare parcuri copii
 - Mobilier urban
 - Grădini tematice, pergole-elemente sezoniere
 - Ansambluri joacă copii; bănci cu pergole sau simple; pergole metalice;
 - Coșuri gunoi; rastel biciclete; jardiniere beton; cascade decor; gratare picnic;
 - Cișmele apă; pichet PSI, corpuri de iluminat cu led etc;
 - Iluminat arhitectural
 - Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă
 - Construcții și rețelele tehnico-edilitare
 - Lucrări de sistematizare teren pentru amenajare

- **Zona funcțională ZV 3 - activitati in aer liber inclusiv loc de joaca pentru copii si sport in aer liber pentru adulti si copii:**
 - Activități în aer liber inclusiv loc de joacă pentru copii și sport în aer liber pentru adulți și copii;
 - Spații destinate practicării sportului în aer liber – pistă de alergat, teren de sport, aparate fitness;
 - Pista skate - elemente skate, pista role, panouri escalade;
 - Picnic, locuri de joacă, parcuri canine, cu dotări corespunzătoare;
 - Spații verzi cu vegetația aferentă;
 - Spații de circulație pentru trasee în cadrul zonei și legături cu zonele adiacente;
 - Alei pietonale, alei senzoriale, piste de biciclete;
 - Circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea spațiilor plantate ;
 - Locuri de repaus poziționate adiacent spațiilor de circulație;
 - Plantații de gard viu, arbori, arbuști, plante perene;
 - Amenajare luciu de apă, fantani, jocuri de apă;
 - Pavilioane, umbrare, foișoare, etc.;
 - Zonă de picnic;
 - Amenajare parcuri copii;
 - Amfiteatru verde;
 - Mobilier urban;
 - Ansambluri joacă copii; banci cu pergole sau simple; pergole metalice;
 - Cosuri gunoi; rastele biciclete; jardiniere beton; cascade decor; gratare picnic;
 - Cismele apă; pichet PSI, corpuri de iluminat cu led etc;
 - Iluminat arhitectural;
 - Construcții și rețelele tehnico-edilitare;
 - Lucrări de sistematizare teren pentru amenajare.

- **Zona funcțională ZCcp –zonă căi de comunicație:**
 - Construcții noi – grupuri sanitare, spații destinate personalului de întreținere și pază, platforme gospodărești și funcțiuni complementare;
 - Servicii;
 - Circulații carosabile, alei pietonale, velo, parcuri, platforme;
 - Spații verzi cu vegetația aferentă;
 - Spații de circulație pentru trasee în cadrul zonei și legături cu zonele adiacente;
 - Locuri de repaus poziționate adiacent spațiilor de circulație;
 - Alei pietonale, alei senzoriale, piste de biciclete;
 - Locuri de repaus poziționate adiacent spațiilor de circulație;
 - Plantații de gard viu, arbori, arbuști, plante perene;
 - Amenajare parcuri copii;
 - Zonă împădurită;
 - Grădini tematice, pergole-elemente sezoniere;
 - Mobilier urban;
 - Umbrare, foișoare;
 - Banci cu pergole sau simple; pergole metalice;
 - Iluminat arhitectural;
 - Racorduri la rețelele tehnico-edilitare și rețele de incintă;
 - Racorduri pentru acces carosabil în parcare adiacentă din str. Plopilor și str. Secerei;

- **Zona funcțională ZV P – zonă verde amenajată, de protecție cu vegetație medie și promenadă:**
 - Pavilioane, foișoare, umbrare, pergole, etc. ;
 - Zonă de protecție vegetală;
 - Spații verzi amenajate cu vegetație medie, înaltă;
 - Plantații de gard viu, arbori, arbuști, plante perene;
 - Acces auto și pietonal;
 - Piste de alergat, alei pietonale și piste velo;
 - Mobilier urban;
 - Iluminat arhitectural;
 - Construcții și rețele tehnico – edilitare;
 - Împrejmuire.

- **Zona funcțională Ccr1 - CĂI DE COMUNICAȚII RUTIERĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE – extinderea străzilor Plopilor și Secerei:**
 - Căi de comunicație rutieră;
 - Amenajarea prospectului stradal;
 - Parcări;
 - Refugii și treceri pietoni;
 - Trotuare, piste velo;
 - Spații verzi și plantații de aliniament;
 - Indicatoare de circulație;
 - Construcții și rețele tehnico – edilitare.

- **Funcțiuni interzise:**
 - **Zona funcțională ZV 1 - zonă verde cu tipuri diverse de spații inclusiv parcuri și grădini tematice:**
 - Servicii și comerț;
 - Industrie poluantă;
 - Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice și depozite de deseuri;
 - Stații de betoane;
 - Funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice;
 - Construcții pentru creșterea animalelor (anexe pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor, ferme agro-zootehnice, abatoare, etc);
 - Depozite de deseuri;
 - Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
 - Sau alte funcțiuni incompatibile cu funcțiunile admise.

 - **Zona funcțională ZV 2 - zonă funcțiuni mixte inclusiv expoziție stradală de artă și funcțiuni administrative, complementare și de comerț:**
 - Schimbarea destinațiilor spațiilor comune ale imobilelor având funcțiunea de circulație (holuri, accese, culoare, ganguri, curți interioare, casele scării, etc);
 - Industrie poluantă;
 - Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice și depozite de deseuri;
 - Stații de betoane;
 - Funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice;

- Construcții pentru creșterea animalelor(anexe pentru creșterea suinelor, bovinelor,cabalinelor, ferme agro-zootehnice, abatoare, etc);
 - Depozite de deșeuri;
 - Activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
 - Sau alte funcțiuni incompatibile cu funcțiunile admise.
- **Zona funcțională ZV 3 - activitati in aer liber inclusiv loc de joaca pentru copii si sport in aer liber pentru adulti si copii:**
 - Industrie poluantă;
 - Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice și depozite de deșeuri;
 - Stații de betoane;
 - Funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice;
 - Construcții pentru creșterea animalelor (anexe pentru creșterea suinelor, bovinelor, cabalinelor, ferme agro-zootehnice, abatoare, etc);
 - Depozite de deșeuri;
 - Activități industriale sau alte tipuri de activități care generează noxe, vibrații, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
 - Sau alte funcțiuni incompatibile cu funcțiunile admise.
- **Zona funcțională ZCcp –zonă căi de comunicație:**
 - Industrie poluantă;
 - Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice si depozite de deseuri;
 - Statii de betoane;
 - Funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice;
 - Construcții pentru creșterea animalelor(anexe pentru creșterea suinelor, bovinelor,cabalinelor, ferme agro-zootehnice, abatoare, etc);
 - Depozite de deșeuri;
 - Activitati industriale sau alte tipuri de activitati care genereaza noxe, vibratii, zgomot, fum, miros sau care sunt incomode prin traficul generat;
 - Sau alte funcțiuni incompatibile cu funcțiunile admise.

Indicatori urbanistici maximi propuși:

- **Zona funcțională ZV 1 - zonă verde cu tipuri diverse de spații inclusiv parcuri și grădini tematice:**
 - P.O.T. maxim: 10,00%;
 - C.U.T. maxim: 0,1.
- **Zona funcțională ZV 2 - zonă funcțiuni mixte inclusiv expoziție stradala de arta si funcțiuni administrative, complementare si de comert:**
 - P.O.T. maxim: 10,00%;
 - C.U.T. maxim: 0,1.
- **Zona funcțională ZV 3 - activitati in aer liber inclusiv loc de joaca pentru copii si sport in aer liber pentru adulti si copii:**
 - P.O.T. maxim: 10,00%;
 - C.U.T. maxim: 0,1.

- **Zona funcțională ZCcp –zonă căi de comunicație:**
 - P.O.T. maxim: 10,00%;
 - C.U.T. maxim: 0,1.

- **Zona funcțională ZV P – zonă verde amenajată, de protecție cu vegetație medie și promenadă:**
 - P.O.T. maxim: 10,00%;
 - C.U.T. maxim: 0,1.

Regimul de înălțime maxim propus:

- **Zona funcțională ZV 1 - zonă verde cu tipuri diverse de spații inclusiv parcuri și grădini tematice:**
 - Regimul de înălțime maxim propus este **P**, cu înălțimea maximă de 10,00 m.
- **Zona funcțională ZV 2 - zonă funcțiuni mixte inclusiv expoziție stradala de arta si functiuni administrative, complementare si de comert:**
 - Regimul de înălțime maxim propus este **P**, cu înălțimea maximă de 20,00 m.
- **Zona funcțională ZV 3 - activitati in aer liber inclusiv loc de joaca pentru copii si sport in aer liber pentru adulti si copii:**
 - Regimul de înălțime maxim propus este **P**, cu înălțimea maximă de 10,00 m.
- **Zona funcțională ZCcp –zonă căi de comunicație:**
 - Regimul de înălțime maxim propus este **P**, cu înălțimea maximă de 10,00 m.
- **Zona funcțională ZV P – zonă verde amenajată, de protecție cu vegetație medie și promenadă:**
 - Regimul de înălțime maxim propus este **P**, cu înălțimea maximă de 10,00 m.

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

- Minim 10,00 m față de limita de proprietate dinspre latura nordică (inspre calea ferată) pentru ZV2 și ZV1;
- Minim 10,00 m față de limita de proprietate dinspre latura estică – sudică (zona industrială) pentru ZV2 și ZV3;
- Minim 0,60 m față de limita de proprietate dinspre latura vestică , pentru ZCcp – zonă căi de comunicații;
- Minim 8,00 m față de limita de proprietate dinspre latura sudică , pentru ZCcp – zonă căi de comunicații;
- Clădirile care au funcțiuni de grupuri sanitare, spații destinate personalului de întreținere și pază se vor retrage cu minim 0,60 m față de aliniament in zonele de acces 1 și 2.
- Pe suprafața cuprinsă de retragerile 8 m, respectiv 10 m față de aliniament este admisă edificarea, cât timp construcția ia forma și destinația de foioșoare, umbrare, pergole, dotări (coșuri gunoi, rastel biciclete, jardiniere beton, cișmele apă, pichet PSI, corpuri de iluminat cu LED, etc., mobilier urban, bănci cu pergole sau simple), elemente de marcare a acceselor în parc, imprejmuire, parcaje, circulații carosabile și pietonale, piste de biciclete, piste de alergat, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare, construcții tehnico edilitare, panou publicitar, reclame.
- Pe suprafața cuprinsă de retragerile de 10 m față de limitele laterale și posterioare ale incintei reglementate este admisă edificarea, cât timp construcția ia forma și destinația de foioșoare, umbrare, pergole, dotări (coșuri gunoi, rastel biciclete, jardiniere beton, cișmele apă, pichet

PSI, corpuri de iluminat cu LED, etc., mobilier urban, bănci cu pergole sau simple), împrejurire, alei pietonale, piste de biciclete, piste de alergat, amenajări exterioare, spații verzi, lucrări edilitare, construcții tehnico edilitare, panou publicitar, reclame.

Spații verzi:

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției. Suprafața de teren alocată spațiilor verzi va respecta Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 572 /2022 privind asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Suprafața minimă de zone verzi amenajate pentru fiecare zonă funcțională, va reprezenta un procent minim din suprafața totală a terenului după cum urmează:

- **Zona funcțională ZV 1 - zonă verde cu tipuri diverse de spații inclusiv parcuri și grădini tematice:**
 - Minim 70% din suprafața totală a zonei funcționale;
- **Zona funcțională ZV 2 - zonă funcțiuni mixte inclusiv expoziție stradală de artă și funcțiuni administrative, complementare și de comerț:**
 - Minim 80% din suprafața totală a zonei funcționale;
- **Zona funcțională ZV 3 - activități în aer liber inclusiv loc de joacă pentru copii și sport în aer liber pentru adulți și copii:**
 - Minim 70% din suprafața totală a zonei funcționale;
- **Zona funcțională ZCcp –zonă căi de comunicație:**
 - Minim 30% din suprafața totală a zonei funcționale;
- **Zona funcțională ZV P – zonă verde amenajată, de protecție cu vegetație medie și promenadă:**
 - Minim 70% din suprafața totală a zonei funcționale;

Circulații și accese, deservirea rutieră 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.

Strada Plopilor se va extinde din rețeaua existentă spre zona de acces nr. 1 printr-o rază de racord de 9,00 m, respectiv în incinta propusă spre reglementare racordarea se va realiza printr-o rază de 8,00 m, iar circulația rutieră se va realiza în sens unic.

Accesul rutier de ieșire din interiorul incintei propuse spre reglementare se va realiza către strada Secerei printr-o rază de racord de 9,00 m.

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, înainte 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.

Parcarea autovehiculelor pe spațiile verzi este interzisă.

Se vor respecta prevederile HCLM Arad nr. 187/2024 - privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare, pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

- Pentru amenajări sportive se vor respecta următoarele cerințe minime:
 - a) Terenuri de sport fără public: - 1 loc de parcare la 125 mp teren de sport
- Pentru construcțiile și amenajări de agrement se vor respecta următoarele cerințe minime:
 - a) Locuri de joacă pentru copii, zone de picnic: - un loc de parcare pentru 10 persoane.
 - b) Parcuri: - 5 locuri de parcare pentru 10.000 mp suprafață amenajată.
- În parcajele, cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:
 - minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite.
 - minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obișnuite.
 - minim 4 locuri până la 100 de locuri de parcare obișnuite.
 - minim 6 locuri până la 200 de locuri de parcare obișnuite.
 - minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obișnuite, la care se adaugă câte 1 loc de parcare la fiecare 100 de locuri de parcare obișnuite peste 200 de locuri de parcare obișnuite.
 - dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilități: 3,70 x 5,40 m.

Pentru toate funcțiunile menționate anterior, numărul locurilor de parcare se va suplimenta cu locuri de parcare pentru biciclete, moped, motociclete, trotinete, etc., într-un procent de minim 25 %, procent raportat la numărul total al locurilor de parcare propuse, amplasate, de regulă, în proximitatea acceselor. Suprafața unui loc de parcare, care revine fiecărei biciclete, moped, motociclete, trotinete, etc. inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.

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.

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respecta cumulativ toate regulile din RLU și condițiile minimale prevăzute în Regulamentul general de urbanism.

Reparcelarea, în sensul noului regulament, reprezintă operațiunea care are ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinate care nu sunt construibile sau care au forme neregulate, loturile rezultate având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcarea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a unui teritoriu din intravilan în loturi construibile, cu forme regulate și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.

Se admite comasarea, dezmembrarea sau extinderea teritoriului zonelor verzi.

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. 1591 din 19 octombrie 2023, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000.

Având în vedere cele de mai sus, propunem demararea procedurii de transparență decizională. După expirarea termenului de 30 zile lucrătoare și îndeplinirea tuturor condițiilor legale, documentația se va supune spre aprobare în Consiliul Local al Municipiului Arad.

Arhitect Șef
arh. Emilian - Sorin Ciurariu

Șef Serviciu,
Arh. Bărbăței Ioana

Consilier
Căpriceană Gabriel