

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	MEMORIU GENERAL
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>

P.U.Z. și R.L.U. " LOT1 PARC ZONA UTA "

FOAIA DE SEMNĂTURI ȘI ȘTAMPILE

S.C. ARIA URBANĂ S.R.L.

Urb. Radu Ștefan Andreescu (șef proiect)

Urb. Roxana Maria Andreescu

Cuprins

Cap. I – INTRODUCERE	4
Cap.II –SITUAȚIA EXISTENTĂ.....	5
II.1.Încadrarea în oraș	5
II.2. Vecinătatea.....	5
II.3. Cadrul natural și peisajul.....	6
II.4. Circulația	7
II.5. Ocuparea terenurilor – Încadrearea în P.U.G.....	8
II.6. Echiparea edilitară.....	9
II.7. Probleme de mediu.....	9
Cap.III –PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	9
III.1. Descriere intenție.....	9
III.2. Prevederi ale P.u.g.-ului	12
III.3. Valorificarea cadrului natural	13
III.4. Circulații pietonale	13
III.5. Zonificarea funcțională	14
III.6. Dezvoltarea echipării edilitare	14
III.7. Protecția mediului	15
III.8. Obiective de utilitate publică.....	15
Cap.IV – CONCLUZII ȘI MĂSURI	16

MEMORIU GENERAL

Cap. I – INTRODUCERE

I.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIRE: **P.U.Z. și R.L.U. LOT1 PARC ZONA UTA
n.c. 366630, Municipiul Arad**

FAZA: **P.U.Z.**

AMPLASAMENT: **JUD. Arad, Mun. Arad, Str. Poetului, Zona UTA, n.c. 366630**

BENEFICIAR: **MUNICIPIUL ARAD**
- cu sediul în Bd. Revoluției, nr.75, mun. Arad, Jud. Arad, România

I.2. Obiectul lucrării

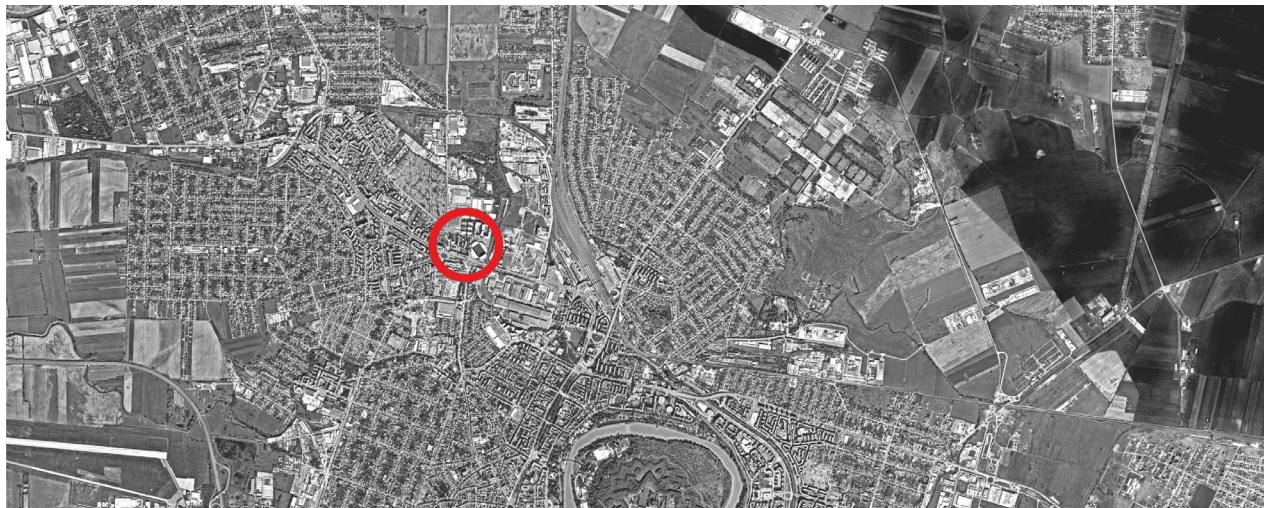
Obiectul lucrării este creșterea suprafețelor verzi la nivel municipal prin înființarea unui Parc de cartier.

Prin documentația de față se intenționează schimbarea funcțiunii actuale – Subzonă construcții comerciale în Zonă verde pentru parcuri, grădini publice și scuaruri cu acces public nelimitat.

Suprafața reglementată prin P.U.Z. n.c.366630 are suprafața de 5.150 mp.

I.3. Surse documentare

Ca și surse documentare s-au utilizat Ridicarea Topografică, Actualizare S.F. Amenajare Parc Zona UTA, Studiu Geotehnic, P.U.G.-ul municipiului Arad cel existent și cel în lucru, legislația aplicabilă în vigoare.



P.U.Z. Lot1 Parc Zona UTA, Str.Poetului, nc. 366630, Municipiul Arad

Cap.II –SITUAȚIA EXISTENTĂ

II.1.Încadrarea în oraș

Amplasamentul studiat se află în nordul Municipiului Arad, între Business Park UTA în nord, Arena Francisc Neuman la est, Calea Aurel Vlaicu în sud, Piața UTA și Biserica „Înălțarea Domnului” la sud-vest și Cimitirul Eternitatea în nord-vest.



Amplasamentul se află într-un punct de contact între ampla zonă de locuit din vest aferentă Căii Aurel Vlaicu și Zona industrială în reconfigurare din nord și est.

Vecinătatea mai largă cuprinde un mozaic funcțional compus din: fragmente de locuințe pe parcelă și colective, platforme industriale active sau în restructurare, dotări sportive, infrastructură de transport public și feroviar, cimitire și zone în dezvoltare.

Amenajarea unui parc pe amplasament se înscrie fenomenului de reconversie funcțională, iar noua funcțiune este complementară locuințelor învecinate, cimitirului și arenei sportive.

II.2. Vecinătatea

Terenul studiat, n.c. 366630, în suprafață de 5.150 mp se învecinează:

În Nord – Strada Poetului și Penny Market,

În Est – Sediul ANAF și un bloc de locuințe colective,

În Sud – Construcție comercială și Punct termic,

În vest – Biserica Înălțarea Domnului și un spațiu verde.

De asemenea amplasamentul este situat la 150m vest de Arena Francisc Neuman, 20m sud de Penny Market, 80m sud-est de Cimitirul Eternitatea și 100m nord de Calea Aurel Vlaicu.



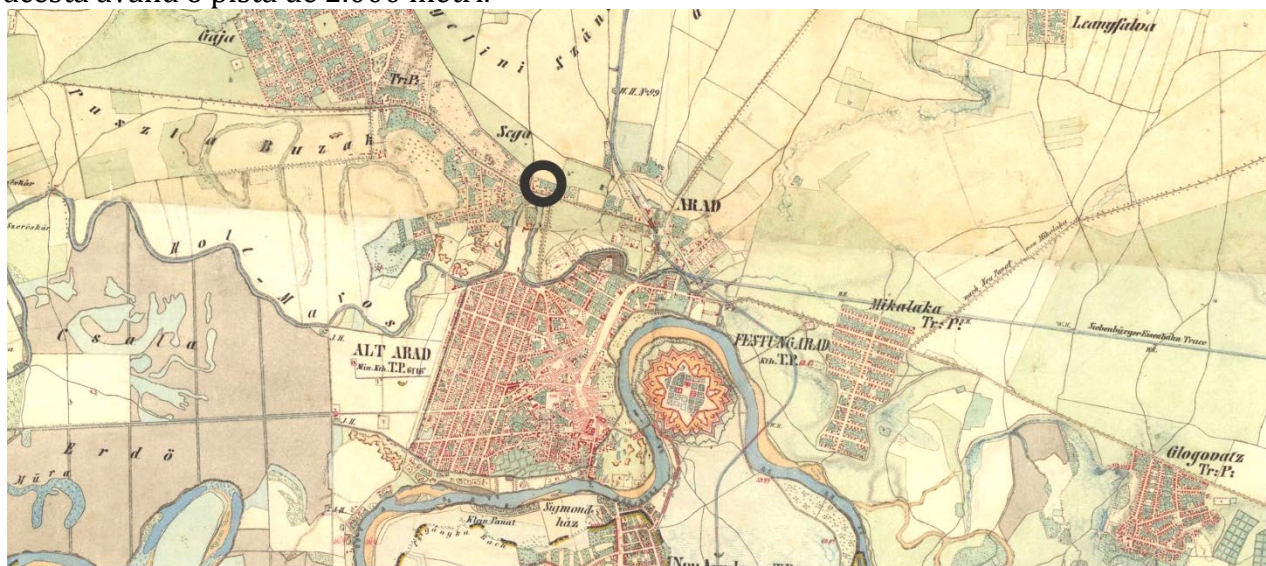
P.U.Z. Lot1 Parc Zona UTA, Str.Poetului, nc. 366630, Municipiul Arad

II.3. Cadrul natural și peisajul

Municipiul Arad este așezat în extremitatea vestică a României, în sudul Crișanei și în nordul Banatului, în șesul întins al Tisei, la 46°11' lat. N și 21°19' long. E, în câmpia aluvionară a Aradului, parte a Câmpiei de Vest. Este primul oraș important din România la intrarea dinspre Europa Centrală, fiind situat pe malul râului Mureș, în apropierea ieșirii acestuia din culoarul Deva-Lipova. Teritoriul administrativ al municipiului este de 252,85 kmp.

Orașul se află la o altitudine de 107 m, fiind amplasat la intersecția unor importante rețele de comunicații rutiere, respectiv Coridorul european rutier IV cu traseul șoselei rapide ce va lega Ucraina cu Serbia. Situarea la intersecția drumurilor europene E 68/60 la 594 km de București (E) și 275 km de Budapesta (V), precum și E 671 la 50 km de Timișoara (S) și 117 km de Oradea (N), constituie un factor favorizant pentru dezvoltarea sa economică și urbană.

Municipiul Arad este principala poartă de intrare în România, fiind cel mai important nod rutier și feroviar din vestul țării. Astfel, Aradul se află situat la 17 km de Curtici - cel mai mare punct vamal pe căi ferate din vestul țării. De asemenea, Aradul beneficiază de un acces extrem de facil în ceea ce privește punctele de frontieră pe cale rutieră și aeriană. Cele mai apropiate puncte de frontieră sunt pe cale rutieră, respectiv: localitatea Turnu la o distanță de 20,3 km, orașul Nădlac la o distanță de 54 km, precum și Vărșand la o distanță de 68 km. Un important punct de frontieră este cel pe cale aeriană este Aeroportul Internațional Arad, acesta având o pistă de 2.000 metri.



Câmpia Aradului este situată între Munții Zarandului și albiile Ierului și Mureșului Mort, în continuarea Câmpiei Crișurilor la sud de linia localităților Pâncota, Caporal Alexa, Olari, Șimand și Sânmartin până în valea Mureșului între Păuliș și Pecica. Spre rama muntoasă are altitudini de aproape 120 m, iar în vest puțin peste 100 m. La poalele munților Zarandului se distinge o fâșie de câmpie piemontană care nu ajunge până la Mureș și care trece treptat într-o fâșie ceva mai joasă (puțin peste 100 m) cu caractere de câmpie de divagare vizibilă la Curtici. Ca urmare a extinderii conului de dejecție al Mureșului, Câmpia Aradului este formată din pietrișuri, nisipuri și argile. La est de Arad apar loessuri și depozite loessoide, iar în împrejurimile localității Curtici, nisipuri eoliene cu relief de dune fixate. În cuprinsul câmpiei de divagare sunt frecvente albiile și meandre părăsite, grinduri, lăcoviști și sărături.

II.5. Ocuparea terenurilor – Încadrearea în P.U.G.

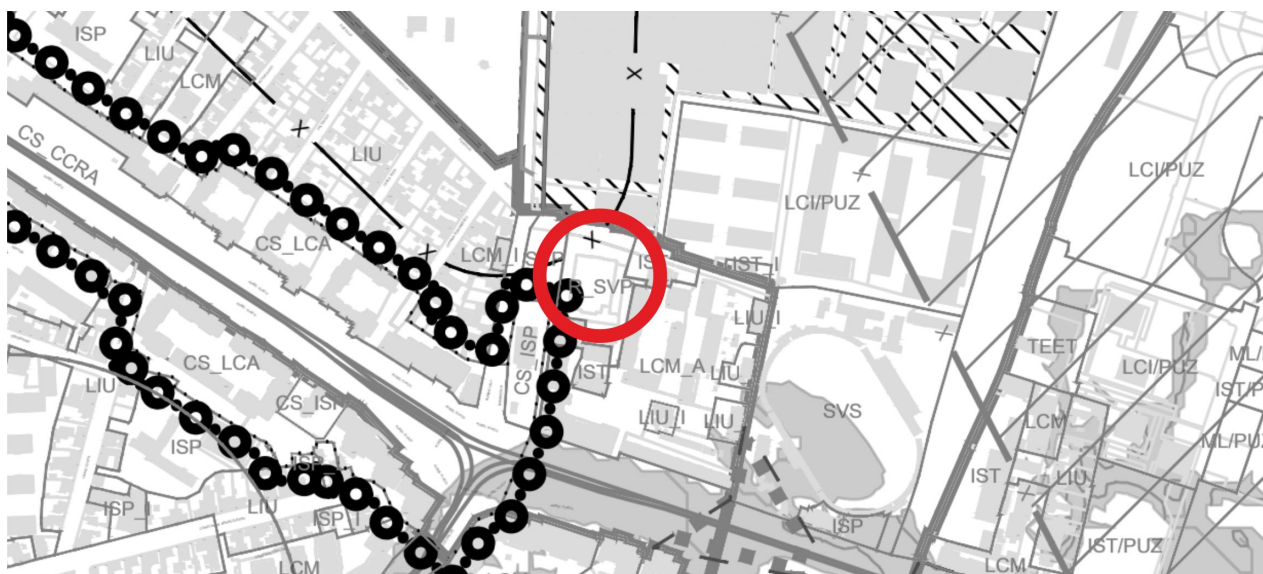
Conform P.U.G.-ului Existent, amplasamentul este situat în zona pentru activități economice terțiare, în U.T.R. Isc20- **Subzonă construcții comerciale**.

Aceeași funcțiune (activități economice) se regăsește și în Noul P.U.G. (în desfășurare), în *Planul 2.2. Situația existentă. Sinteza disfuncționalității*.



În schimb, în *Planul de Reglementări* terenul este reglementat ca zonă pentru agrement prin restructurare funcțională.

Terenul este cuprins în **U.T.R. R_SVP** - Parcelar destinat restructurării- zonă verde pentru parcuri, grădini publice și scuaruri cu acces public nelimitat.



P.U.Z.-ul de față inițiază restructurarea funcțională, la inițiativa Primăriei Arad care propune transformarea actualului amplasament într-un Parc de cartier prin Amenajarea Peisagistică a acestuia.

II.6. Echiparea edilitară

Conform P.U.G.-ului în lucru, în vecinătatea amplasamentului sunt rețele de apă, de canalizare, electrice, de termoficare.

De asemenea, în vecinătatea imediată se află un punct termic PT.UTA.

Pe teren există o rețea Orange România care trebuie relocalată.

Totodată, pentru investiția propusă este necesară brașarea la rețelele de energie electrică, apă și canalizare.

Este indicat astfel identificarea rețelelor existente împreună cu deținătorii de rețele din zonă.

II.7. Probleme de mediu

Amplasamentul este localizat în Zona UTA, în vecinătatea fostei fabrici de textile, cât și a altor incinte industriale.

Reconversia funcțională a fostelor platforme industriale în spații urbane integrate, diminuează efectele nocive asupra mediului natural.

Amenajarea unui parc pe amplasament se înscrie fenomenului de reconversie funcțională, iar noua funcțiune este complementară locuințelor învecinate, cimitirului și arenei sportive.

Realizarea de spații verzi pe terenuri neutilizate, degradate sau foste zone industriale va crește calitatea vieții și a mediului ambiant.



Cap.III –PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

III.1. Descriere intenție

Se propune Amenajarea unui Parc, denumit UTA, cu scopul general de creștere a spațiilor plantate la nivel municipal.

Principalele deficiențe ale terenului existent:

Cota mai joasă la care se află întreaga zonă față de trotuarele și căile de acces din zonă.

Existența pe amplasament a unor fundații și platforme aflate în stare avansată de degradare.

O parte din vegetație este uscată și necesită a fi extrasă.

Lipsa bransamentelor la utilități.

Neintegrarea actuală într-un concept architectural de ansamblu împreună cu obiectivele existente în zonă - Biserica Ortodoxă, parcul cu loc de joacă pentru copii din imediata vecinătate și zona comercială.

Obiectivele stabilite prin P.U.Z. sunt :

- Proiectarea și executarea de lucrări pentru amenajarea unui parc pe terenurile identificate cu C.F.-urile mai sus menționate;
- Valorificarea potențialului natural identificat în perimetrul parcului;
- Creșterea atractivității Parcului UTA prin amplasarea unor dotări specifice de parc: foisor de acces, grup sanitar, etc...;
- Amenajarea unei fântâni arteziene;
- Amenajarea unei zone de sport în aer liber;
- Dotarea cu mobilier urban;
- Asigurarea utilităților necesare;
- Lucrări de nivelare, salubritate, combatere buruieni și toaletare arbori;
- Piste pentru bicicliști;
- Sisteme de iluminat;
- Sisteme de irigații; Sisteme WiFi;
- Amenajare căi de acces în zonele studiate;
- Amenajare spații favorabile pentru realizarea de fotografii;
- Plantare vegetație.

În propunerea de amenajare P.U.Z. se conturează următoarele:

- 2 alei cu latimea de 2 m ce strabat parcul de la E (parc cu loc de joaca) la NV (str. Fratii Neumann langa cladirea ANAF) respectiv E (intre cladirea ANAF si Blocul A)
- 1 alee de la V (blocul A) la N (trecere de pietoni str. Fratii Neumann)
- 1 alee paralela cu blocul A, aflata la o distanta de 5 m de acesta., cu latimea de 1,2 m trotuare perimetrare cu latimea de 2m pe langa cladirile aflate in imediata apropiere a parcului si anume in S pe langa zona comerciala si punctul termic; in E pe langa cladirea ANAF si punctul termic

Toate aceste cai pietonale vor fi delimitate de borduri si vor fi placate cu pavaje asezate pe pat de nisip (granulatie de 0-4 mm, combinat cu sort cu granulatie de 8-16 mm, in grosime de aproximativ 6 cm - compactat) si infrastructura de balast sau piatra concasata - 20 cm. Toate aleile vor fi inierbate.

La intrarea pe fiecare alee va fi montata cate o **pergola** (5 buc - 4 x 3 m) care sa marcheze accesul in parc.

În vederea delimitării zonelor parcului, fictiv s-a determinat un **centru al amenajării** de unde se trasează mai multe cercuri concentrice si raze care determina diferite zone tratate diferit, fie cu plantare de arbori, fie cu scoarta sau piatra decorativa.

Alte cercuri adiacente celui principal, alipite de geometria aleilor, determina principalele

zone de plantare cat si platoul destinat fotografiilor, fântâna arteziana si zona de sport in aer liber.

Zona destinata fotografiilor va avea suprafata de călcare din piatră naturală - granit. Pe această suprafață va fi montată o pergolă din lemn (6x4 m). Zona destinată fitness-ului în aer liber sa află în partea de sud a parcului, în apropierea punctului termic UTA. Suprafața de călcare va fi realizată din tartan colorat albastru RAL 5015.

Fântana arteziană va fi amplasată în apropierea centrului amenajării, suprafața de călcare în această zonă va fi realizată din placi de granit. Fântâna este una de tip pietonal cu jocuri de apă și lumini, cu dimensiunile de 6x6 m. Fântâna va avea un bazin de acumulare subteran cu o adâncime de 0.35m. Este compusă din 10 buc. jeturi 'laminare cristaline' cu $H_{max}=2.5m$. Jeturile vor fi iluminate cu 20 buc. proiectoare submersibile LED RGB. Peste cuva din beton vor fi montate plăci de piatră naturală de dimensiune 60x60x4cm, pe suporturi din PVC de înaltă rezistență mecanică, conform Plan de situație.

Adiacent bazinului de acumulare va fi amplasat un **cămin tehnic subteran** de dimensiuni 2.90x x1,60mx2,00m în interiorul căruia vor fi instalate sistemul de reumplere automată și sistemul de golire al apei. Accesul se va asigura printr-un capac ridicat la cota de nivel a pavimentului. Construcțiile se vor realiza din beton armat cu rezistență ridicată la temperaturi precum și la agresivitatea chimică.



Zonele pavate nu depășesc 10% din întreaga suprafață, favorizând astfel spațiile verzi și zonele plantate.

Pentru realizarea și îmbunătățirea aspectului peisager, plantele au fost alese și amplasate pe plan în grupuri creand zone „tampon”, realizând totodată un decor plăcut și valoros prin culoare și varietate. Efectul estetic oferit de plante și arbuști este asigurat pe tot sezonul vegetativ atât ziua cât și noaptea prin corpurile de iluminat amplasate pe teren. Se vor

achiziționa arbori cu înălțimea cuprinsă între 1,5 și 3.5 m, cu tulpina dreaptă, nedeteriorată, cu sistemul radicular bine dezvoltat și balotul de pământ întreg, compact, învelit în pânză de sac sau în container de plastic. Arbuștii achiziționați sunt menționați în lista de plante, având aspectul și starea de sănătate corespunzătoare, precum și dimensiunile indicate în proiect.

Executarea lucrărilor de plantare este următoarea:

- pichetarea locurilor de plantare,
- verificarea conformității cu planul de plantare, transportul arborilor cu balot de pământ, execuția gropilor de plantare, se va executa la baza arborelui, farfuria de udat, pentru menținerea apei provenită din irigație, fixarea arborilor și evacuarea pământului rezultat în urma plantărilor.

Între plantele decorative se va așeza un strat de scoarță, pietriș sau marmură decorativă.

Într-o etapă finală a amenajării, după amplasarea **obiectelor de fitness, a sistemului de irigat și de iluminat**, precum și alte construcții, se va pune un strat de scoarță sau pietriș (conform proiectului). Stratul de scoarță și pietriș va avea o grosime de aproximativ 5-7 cm, cu rolul de a păstra o mai bună umiditate la nivelul solului, asigurând totodată și un aspect decorativ, dar și o protecție mai bună iarna împotriva înghețurilor.

Se vor instala 3023,67 mp de **gazon** tip rulou. Alegerea gazonului se face în funcție de condițiile climatice și factori care pot influența direct sănătatea gazonului - temperaturi ridicate, umiditate, umbră etc., în funcție de activitățile care vor fi desfășurate pe suprafața gazonului activități sportive, trafic intens, zona de relaxare sau fără trafic, dar și în funcție de dorințele legate de aspect se va opta pentru gazon cu foliaj subțire și fin sau cu foliaj mai robust.

III.2. Prevederi ale P.u.g.-ului

P.U.Z.-ul de față inițiază restructurarea funcțională, la inițiativa Primăriei Arad care propune transformarea actualului amplasament într-un Parc de cartier prin Amenajarea Peisagistică a acestuia.

Conform P.U.G.-ului Existent amplasamentul este situat în zona pentru activități economice terțiare, în **U.T.R. Isc20 Subzonă construcții comerciale**. Aceeași funcțiune (activități economice) se regăsește și în Noul P.U.G. (în desfășurare), în *Planul 2.2. Situația existentă. Sinteza disfuncționalități*. În schimb, în *Planul de Reglementări* terenul este reglementat ca zonă pentru agrement prin restructurarea funcțională.

Se propune astfel prin P.U.Z.-ul de față, schimbarea funcțiunii terenului nc. 366630 **din Zonă pentru construcții comerciale în - Zonă verde pentru parcuri, grădini publice și scuaruri cu acces public nelimitat.**

III.3. Valorificarea cadrului natural

Amenajarea **Parcului UTA** implică mai multe lucrări care vor determina o creștere a calității cadrului urban prin :

- crearea unui cadru natural optim de petrecere a timpului în aer liber;
- satisfacerea nevoilor de agrement și recreere a populației urbane prin amenajarea unei grădini publice/parc cu funcțiuni diferite; reducerea nivelului de poluare prin amenajarea de spații verzi care contribuie la epurarea chimică a atmosferei, purificarea aerului;
- îmbunătățirea aspectului estetic al orașului prin amenajarea spațiului public;
- valorificarea resurselor locale; dezvoltarea echilibrată și durabilă a municipiului Arad prin abordarea de proiecte integrate.

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 parcării- 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 parcării- 1 buc / 5 locuri de parcare – nu e cazul

III.4. Circulații pietonale

Se vor amenaja alei noi în completarea trotuarelor existente care vor ameliora circulația pietonală între obiectivele de interes public învecinate (Stadion F. Neuman, Market Penny, Biserica „Înălțarea Domnului”, Cimirul Eternitatea , Piața UTA, Calea Aurel Vlaicu).

III.5. Zonificarea funcțională

Se propune reglementarea terenului în suprafață de 5.150 mp ca :

U.T.R. - SVP, Zona pentru parcuri, scuaruri, zone verzi amenajate, cu acces public nelimitat.

Indicatorii urbanistici propuși sunt :

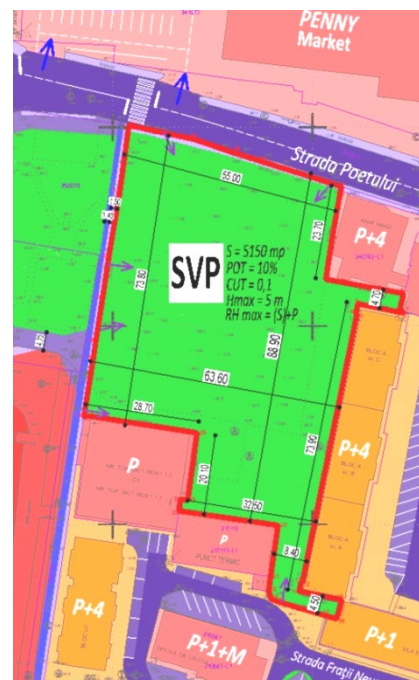
S = 5.150 mp

P.O.T. = 10%

C.U.T. = 0,1

H max. = 5 m

RH max. = (S)+P



III.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Conform P.U.Z. se au în vedere următoarele echipări tehnico-edilitare :

Apa rece - racord la rețeaua de pe str. Frații Neumann pentru alimentarea grupului sanitar, a cișmelei și a fântânii arteziene.

Obiectul proiectat va fi racordat la rețeaua publică de alimentare cu apă potabilă a localității printr-un bransament din țeavă de politilenă Dn32/Pn10.

La limita de proprietate a terenului va fi realizat un cămin apometru din beton monolit. Pe racord se va monta un robinet de secționare, filtru de impurități, contor multijet Dn15.

Apa caldă va fi preparată local în interiorul W.C.-ului ecologic prefabricat și automatizat.

Canalizare menajeră - racord la rețeaua de pe str. Frații Neumann, pt evacuarea apelor uzate aferente W.C.-ului ecologic, cișmelei și fântânii.

Rețeaua exterioară de racordare la canalizare menajeră va cuprinde un tronson de tub PVC de DN110 și un cămin de racordare.

Canalizare pluvială - racord la rețeaua de pe str. Frații Neumann, pentru evacuarea apelor rezultate din intemperii preluate prin rigole pluviale.

Apele meteorologice se vor colecta prin rigole prefabricate din beton polimeric acoperite cu grile din fontă cu clasa de încărcare D400, și evacuate printr-o rețea subterană din țevi PVC SN4 în rețeaua publică de canalizare pluvială.

Energia Electrică - se va realiza din firida de bransament ce va fi instalată în parc prin intermediul unei linii electrice subterane, cu cablu de tip CYAbY 5x16mmp îngropată la

H=1m, protejat pe întreaga lungime în tub de protecție cu rezistența mecanică specifică zonelor în care este îngropat.

Se are în vedere alimentarea cu energie electrică a pompelor fântânii arteziene, a corpurilor de iluminat ale artezienei, corpurilor de iluminat pietonal și peisager și a toaletei automatizate.

III.7. Protecția mediului

Prin proiectul de Amenajarea a Parcului UTA va crește numărul de arbori și de suprafețe amenajate peisagistic.



III.8. Obiective de utilitate publică

Amenajarea Parcului UTA este o inițiativă a Municipiului Arad.

Implementarea proiectului este de utilitate publică în vederea creșterii generale a spațiilor plantate la nivelul Municipiului Arad.

Amplasamentul este prevăzut ca Zonă pentru parcuri, scuaruri, zone verzi amenajate, cu acces public nelimitat în nou P.U.G. al orașului aflat în fază de lucru.

Cap.IV – CONCLUZII ȘI MĂSURI

Prin realizarea proiectului se va înființa o zonă verde nouă în cadrul orașului.

Noua funcțiune este compatibilă cu funcțiunile învecinate.



Amenajarea propusă va deservi zonele de locuințe existente și viitoare din vecinătate.

Se va îmbunătăți imaginea orașului prin amenajarea unui teren dezafectat.

Se va realiza o amenajare peisagistică și de agrement în completarea Stadionului Municipal.

Va crește suprafața urbană destinată pentru agrement și recreere.

Întocmit,

urb. Radu Ștefan Andreescu

urb. Roxana Maria Andreescu