



**TARA PLAN s.r.l.**  
 mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,  
 cod postal 310010, jud. Arad,  
 Nr. Reg. Com. J02/1251/2006, CUI RO 18832512  
 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027  
 e-mail: danielauraschi@gmail.com

Proiect: 334/2024  
 Faza: PUZ si RLU  
 Denumire proiect: „ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII, CU AMENAJARILE AFERENTE”  
 Beneficiar: PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT s.r.l.

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE

#### 1.1. Date de recunoastere a investitiei

<b>Denumire proiect:</b>	„ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE/PRESTARI SERVICII, CU AMENAJARILE AFERENTE”
<b>Amplasament:</b>	mun. Arad, b-dul. Gen. Ion Dragalina nr.11 si str.Dacilor, nr.6, CF nr. 347983 Arad si CF nr. 347982 Arad.
<b>Beneficiar:</b>	PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT s.r.l.
<b>Faza:</b>	P.U.Z. si R.L.U.
<b>Proiectant general:</b>	TARA PLAN s.r.l.
<b>Proiect nr.:</b>	334/2023
<b>Data elaborarii:</b>	Februarie 2024

#### 1.2. Obiectul P.U.Z.

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifica detaliata pentru o zona din localitate si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localitatii din care face parte.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii – necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

P.U.Z. si regulamentul local de urbanism aferent acestuia, odata aprobate, devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, opozabile in justitie, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistica a zonei.

Documentatia are la baza **certificatul de urbanism nr. 1366/28.08.2023 si avizul de oportunitate nr. 07/25.03.2024.**

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ se constituie din imobilele teren care se identifica dupa cum urmeaza:

Nr. crt.	C.F. nr. (Arad)	Suprafata (mp)	Proprietar	Cat. teren
1	<b>347982</b>	<b>834</b>	PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT s.r.l.	Curti constructii
2	<b>347983</b>	<b>835</b>	PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT s.r.l.	Curti constructii
	<b>TOTAL</b>	<b>1.669</b>		

Cele doua terenuri sunt libere de constructii.

Conform extrasului CF nr. 347982 Arad – b-dul General Ion Dragalina, nr. 11, imobilul are notat drept de SERVITUTE de trecere cu pasul si automobilul pe parcela cu nr. top. 8569/11/1/2 din CF nr.10200 Arad.

Conform extraselor de Carte Funciara nr. 347982 Arad si 347983 Arad , ambele imobile au intabulat drept de ipoteca legala in favoarea MARANDIUC CIPRIAN.

**Obiectivul principal** al documentatiei de urbanism PUZ – la solicitarea investitorului PROMOTII SI CONSTRUCTII MOT S.R.L. este stabilirea functiunii si reglementarea conditiilor de constructibilitate ale amplasamentului in concordanta cu intentia investitorului armonizata cu gestionarea fondului construit din perspectiva administratiei locale, dupa cum urmeaza:

- reglementarea acceselor in incinta din str. Dacilor si b-dul Gen. Ion Dragalina , in contextul zonei si a legaturii acesteia cu celelalte zone functionale din vecinatate;
- reglementarea asigurarii infrastructurii tehnico - edilitare in vederea asigurarii utilitatilor necesare pentru buna functionare a ansamblului propus;
- stabilirea regimului de construire, a functiunilor admise si interzise, a inaltimei maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT si CUT, a retragerii cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi.

In incinta reglementata se intentioneaza construirea unui ansamblu compus din 2 corpuri de cladire cu **regim de inaltime maxim D + P + 3E + 1Er** care insumeaza un numar **maxim de 21 unitati**, din care maxim 20 apartamente cu destinatia de locuinta cu 2, 3 si/sau 4 camere, si maxim 1 spatiu comercial/de servicii (comert, birouri, salon infrumusetare corporala, sala de antrenament sportiv, sala de agrement pentru copii etc.) partial la nivelul parterului corp A. Totodata, la nivelul demisolului ansamblului, se propune amenajarea de locuri de parcare aferente functiunilor propuse pe amplasament; accesul la aceste parcare se realizeaza din str. Dacilor, prin intermediul unei rampe auto iar iesirea de pe proprietate se va realiza in b-dul Gen. Ion Dragalina. La nivelul parterului, intre cele 2 corpuri de cladire, deasupra demisolului, se va amenaja parte din zona verde aferenta functiunii propuse.

Din punct de vedere conceptual, se propune reglementarea unui ansamblu format din 2 corpuri de cladire ( Corp A si Corp B), cu inaltime maxima de D + P + 3E + 1Er pentru ambele corpuri de cladire. La demisolul ansamblului rezidential, inclusiv intre cele 2 corpuri de cladire, se vor realiza locuri de parcare aferente apartamentelor propuse.

Corpul de cladire A se va realiza la frontul stradal al str. Dacilor, astfel incat sa pastreze aliniamentul generat de cladirea aflata la nord de incinta studiata. In corpul A se prevede curte de lumina. Corpul de cladire B este propus a se realiza in interiorul proprietatii, propus la distante relativ egale fata de constructiile vecine (min. 15 m fata de cele mai apropiate constructii din vest; min. 22 m fata de cele mai apropiate constructii din est; min. 21 m fata de cele mai apropiate constructii din nord; min. 22,5 m fata de cele mai apropiate constructii din sud).

Pentru totalul de 21 unitati maxim reglementate prin proiect, se vor asigura un numar de 32 locuri de parcare. Acestea vor fi asigurate in interiorul incintei reglementate astfel: **total de 32 locuri de parcare, din care 30 locuri de parcare alocate pentru apartamentele cu destinatia de locuinta (20 de apartamente x 1,5 loc/parcare/apartament) si 2 locuri de parcare pentru spatiul cu destinatie servicii/birou.** Pentru zona de servicii, necesarul de parcaje va fi prevazut conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, dar nu mai putin de **2 locuri de parcare/spatiu**. In cazul in care se vor realiza mai putine unitati locative, numarul parcarilor va putea fi diminuat, respectand principiul de calcul mentionat mai sus (1,5 loc de parcare / apartament locuinta si 2 locuri/parcare/apartament birou/spatiu servicii).

Vor fi asigurate **spatii verzi amenajate in proportie de minim 25%** din suprafata incintei reglementate, **cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad.** Astfel, se vor amenaja spatii verzi in suprafata de min. 417 mp si se vor planta minim 9 arbori, conf. Art. 20 din HCLM Arad nr. 572/26.10.2022. Zona verde va fi amenajata preponderent deasupra demisolului care incorporeaza parcarile auto.

Considerand functiunile din vecinatate, orientarea terenului, distantele fata de vecinatati, posibilitatea de asigurare in conditii facile a utilitatilor necesare, intentia investitorului se incadreaza intr-un mod armonios in contextul zonei.

**Zona studiata** este cea conform arealului indicat in piesele desenate, reprezinta o suprafata de 18

.000 mp si cuprinde inspre:

**Nord** – Zona de locuinte individuale si colective din partea de nord a cvartalului, pana la str. Mozart.

**Est** – zonele functionale situate vis-a-vis de str. Dacilor;

**Sud** – zona de locuinte individuale si colective din partea de sud a cvartalului, pana la str. Paris;

**Vest** – zona de locuinte individuale si colective din partea de vest a cvartalului, pana la b-dul Gen. Ion Dragalina.

Interventiile urbanistice din zona studiata vor viza reglementarea acceselor in incinta din strazile adiacente prin asigurarea continuitatii cailor de comunicatie rutiera si pietonala si bransarea/racordarea incintei la retelele tehnico-edilitare aflate in vecinatate.

### 1.3. Surse de documentare

---

- PUZCP , aprobat cu HCLM Arad nr. 201/2014;
- Certificatul de urbanism nr. **1366/28.08.2023**;
- Documentatia pentru obtinerea avizului de oportunitate;
- Avizul de oportunitate nr. **07/25.03.2024**;
- Ridicarea topografica realizata in sistem Stereo 70 pentru zona propusa spre reglementare si zona studiata.

## 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

---

### 2.1. Evolutia zonei

---

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de 2 terenuri curti-constructii, aflate in intravilan. Parcelele avand CF nr. 347982 Arad si CF nr.347983 Arad sunt partial imprejmuite.

Amplasamentul este situat in intravilanului Municipiului Arad, in zona centrala, fiind delimitat la est de str. Dacilor, la vest (prin intermediul servitutilor de trecere) de b-dul gen. I.Dragalina iar pe celelalte laturi de proprietati private cu functiune rezidentiala – locuinte individuale si colective.

In zonele din vecinatate fondul construit este inchegat, fiind reprezentat de:

- locuinte colective cu regim similar de inaltime (S+P+3E la nord de amplasament, D+P+1E la sud de amplasament);
- locuinte colective – imobil S+P+4E – la vest de amplasament;

Prin realizarea investitiei propuse se va completa frontul stradal al strazii Dacilor, in concordanta cu directia de dezvoltare a zonei.

### 2.2. Incadrarea in localitate

---

Amplasamentul este situat in intravilanul Municipiului Arad, intr-o zona centrala, pe b-dul General Ion Dragalina (CF nr. 347982 Arad) si pe str. Dacilor nr. 6 (CF nr. 347983 Arad) , fiind inclus in ansamblul urban al municipiului Arad, conform anexei la Ordinul nr. 2314/2004 modif. Prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministrului Culturii si Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

Conform PUZCP Arad, aprobat prin HCL nr. 201/2014, amplasamentul se afla in ZIR nr. 6, SIR nr. 31, subunitate functionala Lm III 65.

### **Incinta propusa spre reglementare se invecineaza direct cu urmatoarele imobile:**

**Nord** – imobile locuinte colective S+P+3E (CF nr. 302371 Arad, CF nr. 307185 Arad ), imobile locuinte individuale (CF nr. 344348 Arad );

**Est** – str. Dacilor;

**Sud** – imobil locuinte colective D+P+1E (CF nr. 30226 Arad 5 ), imobile locuinte individuale (CF nr. 314042 Arad );

**Vest** – terenuri proprietate privata reprezentand curti ale imobilelor de locuinte colective aflate pe b-dul. Gen. Ion Dragalina (CF nr. 304191 Arad , CF nr. 304189 Arad , CF nr. 304187 Arad);

**Zona studiata** este cea conform arealului indicat in piesele desenate, reprezinta o suprafata de 18.000 mp si cuprinde inspre:

**Nord** – Zona de locuinte individuale si colective din partea de nord a cvartalului, pana la str. Mozart.

**Est** – zonele functionale situate vis-a-vis de str. Dacilor;

**Sud** – zona de locuinte individuale si colective din partea de sud a cvartalului, pana la str. Paris;

**Vest** – zona de locuinte individuale si colective din partea de vest a cvartalului, pana la b-dul Gen. Ion Dragalina.

## **2.3. Elemente ale cadrului natural**

---

Forma terenului este neregulata, avand o forma de L, cu un front stradal de 19,48 ml pe strada Dacilor si o adancime de maxim 65,51 ml. In zona din spate a parcelei, aceasta se lateste, ajungand la o latime de aprox. 39,15 ml spre b-dul Dragalina.

Profilul terenului este relativ plat, cu diferente de 50 cm intre partea de est (110,00 NMN) si cea de vest (110,50 NMN) a amplasamentului.

Cele 2 parcele sunt libere de constructii.

Terenul nu prezinta particularitati din punct de vedere al reliefului, retele hidrografice, conditii geotehnice, riscuri naturale si nu face parte dintr-o arie naturala protejata.

### **2.3.1. Date ale studiului geotehnic**

#### **Geologia regiunii.**

Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare.

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 dejectie 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.

Depozitele cuaternare, cele care constituie terenurile de fundare, sunt reprezentate, în general, prin trei tipuri genetice de formațiuni:

- aluvionare - aluviuni vechi și noi ale râurilor care străbat regiunea și intră în constituția teraselor și luncilor acestora;

- gravitaționale - reprezentate prin alunecări de teren și deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de "ramă" a depresiunii;
- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială) – reprezentate prin argile cu concrețiuni fero-manganoase și depozite de piemont.

### **Clima.**

Factorii climatici determină existența unui climat temperat continental moderat, cu influențe mediteraneene și oceanice, specific zonelor de câmpie.

Condițiile climatice din zonă pot fi sintetizate prin următorii parametrii:

- Temperatura aerului:
  - Media lunară minimă:  $-1,2^{\circ}\text{C}$  – Ianuarie;
  - Media lunară maximă:  $+21,5^{\circ}\text{C}$  – Iulie, August;
  - Temperatura minimă absolută:  $-35,53^{\circ}\text{C}$ ;
  - Temperatura maximă absolută:  $+42,5^{\circ}\text{C}$ ;
  - Temperatura medie anuală:  $+10,7^{\circ}\text{C}$ ;
- Precipitații:
  - Media anuală: 600...700 mm.

### **Seismicitatea.**

Conform zonarii seismice după Normativul P-100-1/2013 amplasamentul se încadrează în zona cu o perioadă de colt  $T_C=0,7$  sec. și un coeficient seismic  $a_g=0,20$  g.

### **Adâncimea de îngheț.**

Adâncimea de îngheț este de 0,70 - 0,80 m (conform STAS 6054-77).

### **Apa subterană.**

**Apa subterană nu a fost interceptată pe adâncimea forajului efectuat.** Sunt posibile și acumulări de apă meteorică în zona superioară a terenului de fundare în perioadele cu ploi abundente sau de topire a zăpezilor. Acest nivel de apă din suprafața terenului prezintă caracter temporar.

**Nivelul maxim absolut al apelor subterane poate fi stabilit numai în urma executării unor studii hidrogeologice complexe,** realizate pe baza unor observații asupra fluctuațiilor nivelului apelor subterane, de-a lungul unei perioade îndelungate de timp (în funcție de anotimpuri, cantitatea de precipitații, etc).

Luând în considerare prescripțiile **NE 012/1-2022**, referitoare la clasa de expunere a construcțiilor în condițiile de mediu se consideră că betoanele utilizate la realizarea elementelor de infrastructură **se încadrează în clasa de expunere XC 2 (umed, rareori uscat), conform Tabelul 1 din CP 012/1-2007 intitulat COD DE PRACTICĂ PENTRU PRODUCEREA BETONULUI.**

### **Încadrarea geotehnică.**

Terenul de fundare din amplasamentul cercetat este alcătuit din pachete de pământuri coezive.

**Pământurile coezive** din amplasament, sunt formate din argile, aflate în stare de consistență vârtoasă, cu plasticitate mare.

**Ccota de fundare minimă recomandată este  $D_f = -0,90$  m de la suprafața actuală a terenului sistematizat.**

**Capacitatea portantă a terenului de fundare determinată conform NP 112-2014, pentru o fundație cu lățimea  $B=1,00$  m și o cotă de fundare  $D_f=-2,00$  m este:**

$$p_{\text{conv}} = 280,00 \text{ kPa};$$

Luând în considerare prescripțiile **CP 012/1-2007**, referitoare la clasa de expunere a construcțiilor în condițiile de mediu se consideră că betoanele utilizate la realizarea elementelor de infrastructură **se încadrează în clasa de expunere XC 2 (umed, rareori uscat), conform Tabelul 1 din CP 012/1-2007 intitulat COD DE PRACTICĂ PENTRU PRODUCEREA BETONULUI.**

Din punctul de vedere al rezistenței la săpare, (Indicator de norme de Deviz TS/1981) pământurile se pot încadra astfel:

- Săpătură manuală - teren tare
- Săpătură mecanică - teren categoria II.

Se recomandă sistematizarea atentă a zonei din punct de vedere a colectării apelor meteorice, pentru ca infiltrația apelor meteorice în terenul de fundare să nu afecteze în timp caracteristicile fizico-mecanice ale acestuia.

## 2.4. Circulația

---

Incinta este accesată din strada Dacilor, aflată pe latura estică a amplasamentului. Totodată, incinta se accesează și din bd-ul Gen. Ion Dragalina, prin intermediul parcelelor cu CF nr. 348032 Arad (nr. top. 8569/11/1/2) și CF nr. 304191 Arad (nr. cad. 14812) pe care este instituită servitute de trecere cu pasul și automobilul.

Str. Dacilor are un profil stradal de aprox. 13,70 m în dreptul incintei propuse spre reglementare. Profilul stradal este compus din parte carosabilă – aprox. 6,7 m; zonă verde de aliniament (1,7 m) - pe o parte a carosabilului; zonă parcare (1,7 m) – pe cealaltă parte a carosabilului; trotuar (1,8 m) pe ambele părți ale străzii.

Bd-ul Gen. I. Dragalina are un profil stradal de aprox. 16,80 m. Profilul stradal este compus din parte carosabilă – aprox. 5,0 m; pistă de biciclete cu o lățime de 1,10 m la est de carosabil; zone verzi de aliniament pe ambele părți ale profilului stradal cu o lățime cuprinsă între 2,50 m și 2,80 m; trotuare pe ambele părți ale profilului stradal cu lățimi variabile între 1,80 m și 2,80 m. Bd-ul Gen. I. Dragalina este strada cu sens unic, cu 2 fire de circulație de la sud la nord.

Accesul carosabil la amplasamentul studiat din Bd-ul Gen. I. Dragalina asigură circulația auto și pietonală la gabaritele corecte necesare pentru funcțiunile nou propuse, în schimb, accesul auto din str. Dacilor nu este corespunzător noii funcțiuni propuse, urmând a fi repositionat conform soluției propuse pe amplasament.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

---

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de 2 terenuri curți-construcții, aflate în intravilan. Parcelele având CF nr. 347982 Arad și CF nr. 347983 Arad sunt parțial împrejmuite.

Terenurile propuse spre reglementare sunt libere de construcții.

Conform PUZCP Arad, aprobat cu HCLM Arad nr. 201/2014, amplasamentul este încadrat în ZIR6, SIR31, LmIII65 – Locuințe individuale/condominii de tip vilă existente cu regim de înălțime: P, P+1, P+2, imobile construcții categoria III cu valoare ambientală ce pot fi modificate pentru ameliorare, până la un regim maxim de înălțime P+2, amplasate retras față de aliniament. Pe amplasament nu se află construcții.

Categoria de folosință a incintei studiate este de curți-construcții în intravilan.

Compatibilitatea funcțiunilor din zonă este asigurată prin păstrarea funcțiunii în concordanță cu prevederile PUG mun. Arad și PUZCP.

**Încadrarea în zone de risc natural.** Conform Anexei 5 aferente Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a Zone de risc natural, municipiul Arad:

- se afla in lista unitatilor administrativ-teritoriale afectate de inundatii pe cursurile de apa; amplasamentul se află la o distanță de 80 m vest fata de râul Mureș, iar în zonă nu există alte cursuri de apă.
- nu se afla in lista unitatilor administrativ-teritoriale afectate de alunecari de teren.  
**Incadrarea in zone protejate.** Zona propusa spre reglementare:
- nu se afla in vecinatatea sau in cadrul unei arii naturale protejate;
- incinta studiata face parte din ansamblul urban al mun. Arad, conf. Anexei la Ordinul nr. 2314/2004 modif. Prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministerului Culturii si Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

## 2.6. Echipare edilitara

---

Amplasamentul studiat are in fata proprietatii, pe str. Dacilor si pe b-dul Dragalina urmatoarele utilitati: energie electrica, retea de apa rece, canalizare menajera si pluviala, retea gaze naturale, telecomunicatii.

Incinta va fi echipata corespunzator din punct de vedere tehnico-edilitar, astfel incat sa fie asigurata optima functionare a acesteia.

## 2.7. Probleme de mediu

---

**Relatia cadru natural-cadru construit.** Pe cele 2 parcele propuse spre reglementare nu se afla constructii.

Propunerea urbanistica care face obiectului prezentului P.U.Z. va contribui la inchegarea fondului construit din zona, incadrandu-se in specificul functional al zonei, conform PUZCP Arad.

**Evidentierea riscurilor naturale si antropice.** Conform Anexei 5 aferenta Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a V-a Zone de risc natural, municipiul Arad:

- se afla in lista unitatilor administrativ-teritoriale afectate de inundatii pe cursurile de apa; amplasamentul se află la o distanță de 80 m vest fata de râul Mureș, iar în zonă nu există alte cursuri de apă.
- nu se afla in lista unitatilor administrativ-teritoriale afectate de alunecari de teren.

**Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie.** Zona propusa spre reglementare:

- nu se afla in vecinatatea sau in cadrul unei arii naturale protejate;
- incinta studiata face parte din ansamblul urban al mun. Arad, conf. Anexei la Ordinul nr. 2314/2004 modif. Prin Ordinul nr. 2828/2015 al Ministerului Culturii si Cultelor privind aprobarea Listei monumentelor istorice.

**Evidentierea potentialului balnear si turistic.** Nu este cazul.

### **Zone de protectie impuse.**

- nu se constata disfunctionalitati generate de corelarea functiunilor existente – propuse;

## 2.8. Optiuni ale populatiei

---

La solicitarea beneficiarului investitiei, DOMINUS SRL, a fost intocmit studiul de oportunitate in baza caruia s-a obtinut avizul de oportunitate nr. **07/25.03.2024**.

Informarea si consultarea publicului in etapa intentiei de elaborare a P.U.Z. si R.L.U. aferent a fost efectuata inainte de obtinerea avizului de oportunitate. Documentatia disponibila la Serviciul Dezvoltare Urbana si Protejare Monumente nu a fost consultata de nicio persoana.

In continuare se vor parcurge etapele de informare si consultare a populatiei conform prevederilor Ordinului 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a

publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism si a Regulamentului Local aprobat in acest sens.

Prin realizarea investitiei propuse se va densifica si incheaga o zona neconstruita din intravilanul existent al municipiului, in concordanta cu directia de dezvoltare a zonei.

Astfel, un teren viran va fi valorificat si integrat prin realizarea unui imobil in regim de inaltime max. D+P+3E+1Er, Hmax. 18,00 m care sa adaposteasca maxim 20 apartamente cu pana la 2, 3 si/sau 4 camere, si 1 spatiu de servicii (servicii, birouri, salon infrumusetare corporala, etc.) la nivelul parterului, cu toate dotarile si amenajarile necesare buneii functionari.

In urma realizarii investitiei propuse, se vor asigura venituri suplimentare anuale, se vor plati taxe si impozite la bugetul local.

Realizarea investitiei contribuie la incheierea fondului construit al Mun. Arad intr-o zona din imediata vecinatate a uneia dintre arterele principale de circulatie din oras, in concordanta cu prevederile PUG Arad si al functiunilor dominante existente in zona, respectiv locuire si servicii.

Totodata se precizeaza ca toate costurile pentru implementarea si realizarea investitiilor necesare in vederea dezvoltarii coerente a zonei propusa spre reglementare vor fi suportate din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat.

---

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

---

#### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

---

Conform studiului topo-cadastral intocmit pentru imobilele identificate prin **nr. 347982 Arad** si **347983 Arad**, suprafata masurata in teren este conforma cu suprafata inregistrata in acte.

In urma studiului de oportunitate intocmit, a fost emis avizul de oportunitate nr. **07/25.03.2024**, ale carui conditii se vor respecta intocmai pentru elaborarea prezentului P.U.Z. si R.L.U. aferent.

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- Nu se constata disfunctionalitati generate de corelarea functiunilor existente - propuse, din contra, functiunile nou propuse sunt in continuarea celor existente in zona, si anume zona de locuinte colective cu functiuni complementare.
- Terenul este amplasat intr-un cartier central al municipiului Arad, intr-o zona cu vecinatati parcele preponderent cu functiuni rezidentiale locuinte colective si locuinte individuale, zone de agrement si sport (stadionul Gloria), adica intr-o zona dezvoltata si foarte accesibila in relatie cu centrul orasului.
- Incinta studiata nu este racordata la utilitati dar are in fata proprietatii, pe str. Dacilor si pe b-dul Dragalina urmatoarele utilitati: energie electrica, retea de apa rece, canalizare menajera si pluviala, retea gaze naturale, telecomunicatii.
- Accesul carosabil din str. Dacilor in incinta propusa spre reglementare vor fi repositionate si redimensionate astfel incat sa indeplineasca cerintele pentru noile functiuni propuse pe amplasament.

#### 3.2. Prevederi ale P.U.G.

---

Conform **certificatului de urbanism nr. 1366/28.08.2023** emis de Primaria Municipiului Arad, prin PUZCP Arad, aprobat cu HCLM Arad nr. 201/2014, amplasamentul este incadrat in intravilanul municipiului, in ZIR 6, SIR 31, :

Subzona LmIII65 – Locuințe individuale/condominii de tip vilă existente cu regim de înălțime: P, P+1, P+2, imobile construcții categoria III cu valoare ambientală ce pot fi



modificate pentru ameliorare, până la un regim maxim de înălțime P+2, amplasate retras față de aliniament. Pe amplasament nu se afla o constructii.

In vederea realizarii investitiei "ANSAMBLU LOCUINTE COLECTIVE SI SPATII COMERCIALE / PRESTARI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE" (echiparea edilitara, zona verde amenajata, imprejmui, rezolvarea acceselor la incinta reglementata, sistematizare verticala)" se va intocmi o documentatie de urbanism tip PUZ si RLU aferent, cu respectarea prevederilor legale in vigoare.

Elementele tematice care urmeaza a fi rezolvate pentru amplasamentul avut in vedere se refera la rezolvarea disfunctionalitatilor privind dotarea tehnico-edilitara, reglementarea acceselor in incinta din strazile adiacente si reglementarea din punct de vedere urbanistic (retrageri, indicatori urbanistici, inaltime maxime etc.).

DTAC pentru obiectivul solicitat se va putea intocmi numai dupa aprobarea documentatiei de urbanism si cu obligativitatea respectarii intocmai a prevederilor acesteia.

Amplasamentul nu este situat in zona inundabila si nu se afla in vecinatatea sau in cadrul unei arii naturale protejate. Amplasamentul este situat la o distanta de aproximativ 80 m de raul Mures, aflat la sud de amplasament.

Funcțiunea solicitata de investitor pastreaza incadrarea amplasamentului, in conformitate cu prevederile PUG Arad, funcțiunea dominanta locuinte si funcțiuni complementare servicii-comert, amenajari spatii verzi, echipare tehnico-edilitara si drumuri, urmarind sa contribuie la conturarea fondului construit.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

---

Zona nu beneficiaza de un cadru natural valoros si nu dispune de forme de relief care sa poata fi valorificate.

Principala componenta a cadrului natural care poate fi fructificata este planeitatea terenului, ce permite organizarea optima a teritoriului.

Amplasamentul studiat nu se afla intr-o zona cu potential de inundatii sau alunecari de teren, nu se afla in perimetrul inundabil al vreunui curs de apa, nu face parte dintr-o arie naturala protejata, nu dispune de potential balnear sau turistic.

Stabilitatea terenului in vederea edificarii constructiilor este asigurata, conform studiului geotehnic intocmit pentru amplasamentul studiat.

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

---

Incinta este accesata din strada Dacilor, aflata pe latura estica a amplasamentului. Totodata, incinta se acceseaza si din b-dul Gen. Ion Dragalina, prin intermediul parcelelor cu CF nr. 348032 Arad (nr. top. 8569/11/1/2) si CF nr. 304191 Arad(nr. cad. 14812) pe care este instituita servitute de trecere cu pasul si automobilul.

Noul ansamblu rezidential se va accesa din str. Dacilor, prin intermediul unui racord carosabil intre carosabil si proprietate, cu o latime de min. 3,5 m. Iesirea din incinta se va realiza in b-dul Gen. Ion Dragalina prin intermediul accesului existent, iar apoi prin intermediul terenurilor cu CF nr. 348032 Arad si CF nr. 304191 Arad. Latimea zonei carosabile existente intre incinta propusa si B-dul Gen. Ion Dragalina este de 6,70 ml. Astfel, in incinta se propune o circulatie cu sens unic, cu intrare din str. Dacilor si iesire in b-dul Gen. Ion Dragalina.

Accesul pietonal in incinta se realizeaza din trotuarul strazii Dacilor sau b-dul Dragalina.

Pentru realizarea accesului carosabil din str. Dacilor vor fi afectate suprafete din domeniul public in proprietatea STATULUI ROMAN, in administrarea Mun. Arad (CF nr. 355514 Arad – str. Dacilor).

Gabaritele cailor de circulatie din incinta vor respecta prevederile Normativului P118/99 in vederea asigurarii accesului pentru interventia masinilor de pompieri.

Pentru realizarea accesului auto din str. Dacilor vor fi afectate suprafețe din domeniul public în proprietatea STATULUI ROMÂN, în administrarea Mun. Arad (CF nr. 355514 Arad – str. Dacilor).

#### **Parcaje.**

Vor fi asigurate în interiorul incintei reglementate, la nivelul demisolului **min. 1,5 locuri de parcare/apartament**, rezultând un număr de **30 locuri de parcare** alocate apartamentelor propuse.

**Pentru zona de servicii**, necesarul de parcaje va fi prevăzut **conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism**, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996, **dar nu mai puțin de 2 locuri de parcare/spațiu servicii-birou**. Acestea se vor amplasa de asemenea la nivelul demisolului.

Numărul total al locurilor de parcare amenajate în incintă va fi de **32 locuri** de parcare.

În cazul în care se vor realiza mai puține unități locative, numărul parcarilor va putea fi diminuat, respectând principiul de calcul menționat mai sus.

Nu se vor autoriza construcții cu funcțiuni care necesită locuri de parcare care nu pot fi asigurate în limitele proprietății private.

### **3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Regulamentul local de urbanism este instrumentul aferent P.U.Z. care reglementează permisiunile și restricțiile în ceea ce privește posibilitățile de edificare în zona P.U.Z. Aspectele prezentate sintetic în ceea ce urmează vor fi detaliate în RLU aferent.

**Principalele funcțiuni propuse ale zonei.** În cadrul incintei cu propuneri se identifică două zone funcționale principale:

#### **1. Lc – zona rezidențială – locuințe colective cu parter servicii/comercial;**

cu următoarele utilizări:

##### Utilizări permise:

- locuințe colective cu regim de înălțime maxim D+P+3E+1Er (corp A și corp B), cu parter servicii/comercial;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejmuiri;
- Amenajări și echipamente tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldură de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor servi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
- platforme de depozitare selectivă a gunoiului menajer, conform legislației în vigoare din domeniu.

##### Utilizări permise cu condiții:

- amplasarea clădirilor se va realiza cu respectarea condițiilor impuse de avizatori și a asigurării locurilor de parcare necesare în limitele proprietății conform prevederilor prezentei documentații.
- Se admit funcțiuni de servicii/comerciale de la parterul imobilului de locuințe colective (corp A) cu condiția ca acestea să nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 24:00.

Utilizări interzise: Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Și următoarele suzone funcționale:

**LcC – zona cai de comunicație** cu următoarele utilizări:

Utilizari permise: accese pe proprietate, platforme carosabile si pietonale de incinta, parcare, inclusiv amenajari tehnico-edilitare precum bransamente la retelele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, alte echipamente in vederea incadrarii in normele de mediu, sanatate a populatiei si siguranta la incendiu;

Utilizari permise cu conditii: amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare se va realiza astfel incat sa nu fie obstructionat accesul pentru interventia masinilor de pompieri.

Utilizari interzise: nu e cazul.

**LcSV–spatii verzi amenajate de incinta**, cu urmatoarele utilizari:

Utilizari permise: spatii verzi amenajate de incinta, in proportie de min. 25% din suprafata incintei reglementate (min. 417 mp). Zona verde va fi amenajata preponderent deasupra demisolului care incorporeaza parcarile auto. Zonele verzi amenajate propuse vor respecta prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 *privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad*. Se vor planta **minim 9 arbori**, conf. **HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 Art. 20**.

Utilizari permise cu conditii: dotari tehnico-edilitare realizate in varianta de amplasare subterana; elemente de signalistica publicitara si iluminat de incinta amplasate pe stalpi, alei pietonale si mobilier urban in proportie de 10 % din suprafata alocata zonei verzi amenajate.

Utilizari interzise: orice alte utilizari; este interzisa transformarea spatiilor verzi in locuri de parcare.

### **3.5.1. Sistematizare verticala:**

Profilul terenului este relativ plat, cu diferente de 50 cm intre partea de est (110,00 NMN) si cea de vest (110,50 NMN) a amplasamentului.

Cota CTS propusa este in jurul valorii de 110.80 NMN, platformele carosabile propuse pe amplasament racordandu-se la strazile adiacente, str. Dacilor si Bdul Gen. I. Dragalina, fara afectarea trotuarelor si domeniului public aflat intre proprietatea studiata si strazi.

Regimul de inaltime maxim al ansamblului propus va fi de 18 m fata de CTS. Regimul maxim de inaltime a constructiilor propuse pe amplasament nu va depasi cota stabilita prin Avizul Autoritatea Aeronautica Romana.

### **3.5.2. Criterii compozitionale si functionale:**

**Prin prezenta documentatie nu se propun operatiuni de parcelare a incintei propuse spre reglementare.**

In incinta reglementata se intentioneaza construirea unui ansamblu compus din 2 corpuri de cladire cu **regim de inaltime maxim D + P + 3E + 1Er** care insumeaza un numar **maxim de 21 unitati**, din care maxim 20 apartamente cu destinatia de locuinta cu 2, 3 si/sau 4 camere, si maxim 1 spatiu comercial/de servicii (comert, birouri, salon infrumusetare corporala, sala de antrenament sportiv, sala de agrement pentru copii etc.) partial la nivelul parterului corp A. Totodata, la nivelul demisolului ansamblului, se propune amenajarea de locuri de parcare aferente functiunilor propuse pe amplasament; accesul la aceste parcare se realizeaza din str. Dacilor, prin intermediul unei rampe auto iar iesirea de pe proprietate se va realiza in b-dul Gen. Ion Dragalina. La nivelul parterului, intre cele 2 corpuri de cladire, deasupra demisolului, se va amenaja parte din zona verde aferenta functiunii propuse.

Din punct de vedere conceptual, se propune reglementarea unui ansamblu format din 2 corpuri de cladire ( Corp A si Corp B), cu inaltime maxima de D + P + 3E + 1Er pentru ambele corpuri de cladire. La demisolul ansamblului rezidential, inclusiv intre cele 2 corpuri de cladire, se vor realiza locuri de parcare aferente apartamentelor propuse.

Amplasarea cladirilor se va realiza in concordanta cu zona de constructibilitate reprezentata pe plansa 02 A – Reglementari urbanistice - zonificare.

Corpul de cladire A se va realiza la frontul stradal al str. Dacilor, astfel incat sa pastreze aliniamentul generat de cladirea aflata la nord de incinta studiata. In corpul A se prevede curte de lumina. Corpul de cladire B este propus a se realiza in interiorul proprietatii, propus la distante relativ egale fata de constructiile vecine (min. 15 m fata de cele mai apropiate constructii din vest; min. 22 m fata de cele mai apropiate constructii din est; min. 21 m fata de cele mai apropiate constructii din nord; min. 22,5 m fata de cele mai apropiate constructii din sud).

Se va tine cont ca orientarea principalelor spatii functionale din constructiile propuse , si anume pe directia est-vest.

Fatadele laterale si posterioare ale constructiilor propuse vor fi tratate la acelasi nivel calitativ ca si fatada principala. Materialele si finisajul exterior va fi de buna calitate.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

### **3.5.3. Regimul de aliniere:**

Amplasarea cladirilor se va realiza in concordanta cu zona de construibilitate reprezentata pe planșa 02 A – Reglementari Urbanistice – Zonificare.

**Regimul de aliniere fata de frontul stradal – str. Dacilor :** Corpul de cladire A se va realiza in aliniamentul stradal al constructiei existente pe parcela aflata la nord de incinta (imobil locuinte colective S+P+3E) si va ocupa frontul stradal.

**Fata de limita sudica si nordica de proprietate** (limitele laterale): **corpul de cladire A** poate fi amplasat pe limita de proprietate, cu acordul notarial al proprietarilor parcelelor invecinate, conform plansei 02 A Reglementari urbanistice – Zonificare.

**Fata de limita vestica de proprietate** (limita posterioara): **corpul de cladire A** va fi retras fata de limita posterioara de proprietate **minim 40,00 m**, conform plansei 02 A – Reglementari urbanistice – Zonificare.

**Corpul de cladire B** se va amplasa in interiorul proprietatii, cu urmatoarele retrageri minime fata de limita de proprietate: **fata de limita nordica** – min. 10,00 m; **fata de limita sudica** – min. 2,00 m; **fata de limita estica** – min. 3,00 m; **fata de limita vestica** – min. 6,00 m.

Intre cele 2 corpuri de cladire se propune realizarea unui demisol pentru parcare auto, cu zona verde amenajata peste aceasta, la nivelul parterului.

Se permite amplasarea in afara zonei de construibilitate a constructiilor si amenajarilor tehnico-edilitare si a imprejmuirilor incintei propuse spre reglementare.

Se va respecta Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, art. 3 si art. 5.

### **3.5.4. Regimul de inaltime:**

Ansamblul rezidential va avea urmatorul regim de inaltime: **Corp A – max. D+P+3E+1Er; Corp B – max. D+P+3E+1Er;**

Retragerea etajului retras al **corpului de cladire A** se va realiza obligatoriu pe latura de est a constructiei (inspre strada Dacilor). Pe laturile sudica si vestica a corpului de cladire A se pot realiza retrageri ale ultimului nivel, dar nu este obligatoriu. Nu este admisa retragerea ultimului nivel pe latura nordica. Etajul retras se prevede cu o diminuare a suprafetei de minim 10 % fata de etajul inferior.

Etajul retras al **corpului de cladire B** se va face cu o diminuare de minim 10% fata de suprafata construita a etajului inferior, retragerile realizandu-se cel putin pe laturile est si vest ale imobilului.

Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1 1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.

In cazul in care proiectul de amplasare a cladirilor evidentiaza ca distanta dintre cladirile invecinate este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte, se va intocmi studiu de insorire, care sa confirme respectarea prevederii de la aliniatul anterior.

Distanta minima intre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatatea inaltimii constructiei celei mai inalte, respectandu-se concomitent prevederile Normativului de siguranta la foc a constructiilor:

- distantele de siguranta la foc conform tab. 2.2.2 din P118/99
- prevederile art. 2.2.3 din P118/99

### **3.5.5. Modul de utilizare al terenului:**

Au fost stabilite valori maxime pentru procentul de ocupare al terenului și de utilizare a terenului:

POT max. (corp A si corp B) = **35% (la nivelele P + 3E + 1Er)**

POT max. la nivelul demisolului pentru parcuri si circulatii verticale = **70% (Demisol)**

CUT max. exclusiv locuire si servicii complementare (nivelele P + 3E + 1Er): **1,95**

CUT max. locuire si servicii complementare + parcuri demisol (D+ P + 3E + 1Er): **2,40**

### **3.5.6. Imprejmuiri:**

Imprejmuiri la frontul stradal si laterale – opace/transparente cu H max. = 2,00 m.

### **3.5.6. Plantatii:**

Vor fi asigurate **spatii verzi amenajate in proportie de minim 25%** din suprafata incintei reglementate (min. 417 mp), **cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad.**

Se vor planta **minim 9 arbori**, conf. **HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 Art. 20.**

Zona verde se va amenaja atat la nivelul solului cat si peste zona demisolului aflat intre cele 2 corpuri de cladire. In aceasta zona a demisolului este amenajata parcare auto acoperita.

### **Bilantul teritorial de zona comparativ:**

<b>BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 1.669 MP</b>				
<b>ZONE FUNCTIONALE</b>	<b>SITUATIE EXISTENTA</b>		<b>SITUATIE PROPUASA</b>	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
<b>Zona de locuinte individuale cu functiuni complementare - existent</b>	835,00	50,03%	0,00	0,00%
<b>Zona de locuinte colective cu functiuni complementare - existent</b>	834,00	49,97%	0,00	0,00%
<b>Constructii cu destinatia locuinte colective si servicii/comert (max. 35%)</b>	0,00	0,00%	584	35,00%
<b>Zone verzi de incinta, inclusiv terse inierbate deasupra demisolului (min. 25%)</b>	0,00	0,00%	417	25,00%
<b>Alei pietonale deasupra demisolului</b>	0,00	0,00%	167	10,00%
<b>Alei carosabile, pietonale, parcaje si amenajarile tehnico-edilitare de incinta</b>	0,00	0,00%	501	30,00%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1.669,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>1.669,00</b>	<b>100,00%</b>

<b>BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 18.000 MP</b>				
<b>ZONE FUNCTIONALE</b>	<b>SITUATIE EXISTENTA</b>		<b>SITUATIE PROPU SA</b>	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
<b>Zona de locuinte individuale cu functiuni complementare - existent</b>	4.276	23,75%	3.441	19,12%
<b>Zona de locuinte colective cu functiuni complementare - existent</b>	6.701	37,23%	5.867	32,59%
<b>Zona de servicii/comert -existent</b>	1.073	5,96%	1.073	5,96%
<b>Zona de complexe sportive - existent</b>	500	2,78%	500	2,78%
<b>Zona de locuinte colective cu functiuni complementare (servicii si comert la nivelul parterului) - propus</b>	0,00	0,00%	1.669	9,27%
<b>Cai de comunicatii rutiere - existent</b>	5.450	30,28%	5.450	30,28%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>18.000</b>	<b>100%</b>	<b>18.000</b>	<b>100%</b>

**Indicatori urbanistici propusi.** In cadrul incintei cu propuneri se identifica o singura zona functionala principala avand urmatoorii indicatori urbanistici:

POT max. (corp A si corp B - la nivelele P + 3E + Er) = <b>35%</b>
POT max. la nivelul demisolului pentru parcare si circulatii verticale = <b>70%</b>
CUT max. exclusiv locuire si servicii complementare (nivelele P + 3E + 1Er): <b>1,95</b>
CUT max. locuire si servicii complementare + parcare demisol (D+ P + 3E + 1Er): <b>2,40</b>
Regim de inaltime: <b>CORP A: max. D+P+3E+1Er</b> <b>CORP B: max. D+P+3E+1Er</b> <b>Parcare acoperita: Demisol si terasa inierbata- zona verde</b>
<b>CORP A: H max atic etaj 3 : 15,00 m ;</b> <b>H etaj 3 – Obligatie de aliniere partiala la aticul constructiei invecinate, la limita nordica prin solutie arhitecturala.</b> <b>H max. etaj retras: 18,00 m</b> <b>CORP B: H max atic etaj 3 : 15,00 m ; H max. etaj retras: 18,00 m</b>
<b>Spatii verzi de incinta = min. 25% (min. 417 mp)</b>

### 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Amplasamentul studiat are in fata proprietatii, pe str. Dacilor si pe b-dul Dragalina urmatoarele utilitati: energie electrica, retea de apa rece, canalizare menajera si pluviala, retea gaze naturale, telecomunicatii.

Incinta va fi echipata corespunzator din punct de vedere tehnico-edilitar, astfel incat sa fie asigurata optima functionare a acesteia.

**1. Alimentarea cu apa potabila** – Necesarul de apa potabila si cea pentru uz menajer va fi asigurat de la reseaua publica, aflata pe strada Dacilor si pe b-dul Dragalina, in fata amplasamentului, în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei.

Racordarea parcelei la reseaua stradala se va face printr-un camin de apometru, amplasat intre str. Dacilor / b-dul Dragalina si limita de proprietate, pe spatiul public, ce va

cuprinde contorul de apa incadrat de doi robineti de inchidere cu mufa. Caminele de apometru se vor executa din beton, cu capace din fonta necarosabile.

La trecerile prin fundatii conductele trebuie protejate cu tub de protectie din teava de otel neagra, iar golurile etansate.

Conducta de bransament va fi dimensionata corespunzator din punct de vedere hidraulic si al incarcarii statice la care va fi supusa, conform avizului tehnic emis de Compania de Apa Canal Arad la momentul executiei lucrarilor de schimbare bransament.

**2. Reteaua de apa pentru incendiu** – debitul de apa pentru combaterea incendiului se va asigura direct din reseaua de distributie pe care sunt amplasati hidrantii de incendiu exteriori, la distante si avand debit conform normelor in vigoare.

**3. Canalizarea menajera** - Apele uzate menajere rezultate se vor incadra din punct de vedere a incarcarii cu poluanti in limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

Canalizarea menajera se va racorda la sistemul de canalizare al municipiului Arad, la reseaua existenta pe strada Dacilor / b-dul Dragalina, functie si de punctul de vedere si solutia tehnica a Companiei Apa Arad.

Instalațiile interioară de canalizare a apelor uzate se va dimensiona conform I9/2015 si STAS 1795, determinând debitul de calcul prin însumarea debitului stabilit în funcție de echivalenții de debit la scurgere, cu debitul maxim de scurgere aferent tronsonului respectiv, urmărindu-se respectarea gradului de umplere maxim admis al conductelor, a vitezei reale de scurgere, precum și asigurarea pantelor de montaj impuse de STAS 1795. De asemenea s-a realizat un calcul si pe baza STAS 1343/2006 si 1846-1 determinându-se debitul orar zilnic, si debitul orar maxim.

Diametrele conductelor de canalizare se vor alege din condiții constructive și se vor verifica hidraulic astfel:

- la conductele verticale viteza reală să fie mai mică decât viteza maximă admisă;
- la conductele orizontale viteza reală să fie mai mare decât viteza minimă de autocurățire(0,7m/s) și mai mică decât viteza maximă admisă ( $v_{min} < v_r < v_{max}$ ) și gradul de umplere să fie mai mic decât gradul de umplere maxim admis  $u_{max}$ .

Apele colectate de pe platformele carosabile si parcări vor trece printr-un separator de hidrocarburi înainte de a fi deversate in rețeaua de canalizare a orașului.

Apele pluviale provenite de pe acoperișul clădirilor propuse sunt considerate ape convențional curate si vor fi dirijate fie către spațiile verzi fie către gurile de scurgerea ale rețele de canalizare pluviala si mai apoi deversate in rețeaua de canalizare pluviala a orașului.

## BREVIAR DE CALCUL

### 1. ALIMENTAREA CU APĂ - Necesarul de apă - conform SR 1343/1-2006

a) *debitul mediu zilnic*

$$Q_{zi.med.} = \frac{Vol.an}{365} = \frac{1}{1.000} \sum_{k=1}^n (N_i \times q_{si}) \quad mc/zi$$

în care:

$N_i - 1 =$  numărul de consumatori =6

$q_{si} - 1 =$  debitul specific, cantitatea medie zilnică de apă necesară unui consumator într-o zi =  $120l/om \times zi$ , conform SR 1343/1-2006 – tabel 1.

$Q_{teh} = 0$  [mc/zi necesar de apa tehnologica]

b) *debitul maxim zilnic*

$$Q_{zi.max} = Q_{zi.med.} \times K_{zi} \quad [mc/zi]$$

c) *debitul maxim orar*

$$Q_{o.max} = 1/24 \times Q_{zi.max} \times K_o \quad [mc/h] \quad K_o = 3$$

caracteristici	$K_{zi}$	$K_o$	ore de	$q_p$	persoane	Necesarul de apă
----------------	----------	-------	--------	-------	----------	------------------

			funcționare	l/om zi		$Q_{n\text{ zi med}}$	$Q_{n\text{ zi max}}$	$Q_{n\text{ o max}}$
						$m^3 / zi$	$m^3 / zi$	$m^3 / h$
Locuinte	1,30	3,00	24	120	63	7,56	9,828	1,23
<b>total</b>						<b>7,56</b>	<b>9,828</b>	<b>1,23</b>

d) Cerința de apă – conform SR 1343/1-2006

$C_{n\text{ zi med}} = K_s \times K_p \times Q_{zi\text{ med}}$  [mc/zi]

$K_s = 1,05$ ;  $K_p = 1,1$

$C_{n\text{ zi max}} = K_{zi} \times C_{s\text{ zi med}} = 1,30 \times 2,66 = 3,45$  [mc/zi]

Cerința de apă		
$C_{n\text{ zi med}}$	$C_{n\text{ zi max}}$	$C_{n\text{ o max}}$
$m^3 / zi$	$m^3 / zi$	$m^3 / h$
8,10	10,53	1,32

## **2. CANALIZARE -Debitul de canalizare menajeră se determină conform STAS 1846-1/2006**

$Q_u = 0,8 \times Q_s$  (mc/zi ... mc/h)

Canal menajer		
$Q_{u\text{ zi med}}$	$Q_{u\text{ zi max}}$	$Q_{u\text{ o max}}$
$m^3 / zi$	$m^3 / zi$	$m^3 / h$
6,48	8,42	1,05

## **3. CANALIZARE -Debitul de canalizare pluvială se determină conform STAS 1846-2/2007**

Se determină conform STAS/1846-2/2007, cu formula:

$Q_c = 0,0001 \cdot m \cdot i \cdot \emptyset \cdot S$  l/s în care:

- $i$  =intensitatea ploii de calcul, stabilită în funcție de frecvență normată a ploii de calcul  $i = 100$  l/sec x ha
- $f$  = coeficient de scurgere
- $m$  coeficient adimensional

Nr. crt.	Natura suprafeței	m	f	S	t	frecvență	I	Qp
			-	[m]	[min]		[l/s ha]	[l/s]
1.	Suprafata construita	0,8	0,85	825	10	1/5	300	16,83
2	Suprafata pavata	0,8	0,70	907,0	10	1/5	300	15,238
3	Spatiu Verde	0,8	0,10	1017,0	10	1/5	300	2,4408
	<b>total</b>			<b>2749</b>				<b>35</b>

**4. Alimentarea cu agent termic** – energia termica necesara incalzirii spatiilor propuse va proveni din adoptarea unor solutii locale precum centrale pe gaz, pompe de caldura etc.

**5. Alimentarea cu energie electrica** – se va face printr-un racord la rețeaua stradala existenta in zona, pe strada Dacilor / b-dul Dragalina, in concordanta cu solutia tehnica emisa de administratorul rețelei.

Se propune ca intreaga distributie a energiei electrice in zona studiata sa se faca prin linii electrice subterane de joasa tensiune, atat pentru cladiri cat si pentru iluminatul incintei.

Pentru realizarea efectiva a lucrarilor, atat in ceea ce priveste solutia de alimentare cu energie electrica, cat si gestionarea instalatiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, catre operatorul local de distributie a



energiei electrice (sc Enel Distributie sa, UTR Arad) pentru a obtine aprobarile si avizele necesare.

**6. Alimentarea cu gaze naturale** – se va realiza prin bransarea la reseaua de distributie gaze naturale a municipiului existenta pe strada Dacilor / b-dul Dragalina, in concordanta cu solutia tehnica emisa de administratorul retelei.

**7. Gospodarie comunală** – se va prevedea o platforma gospodareasca pentru depozitarea pubelelor in vederea colectarii selective a gunoaielor de catre serviciul de salubritate al comunei, amplasata in conformitate cu normele de mediu si de igiena si sanatate ale populatiei.

**Pentru zona de servicii**, in cazul rezultarii unor deseuri speciale in urma activitatii prestate se va contracta un operator economic specializat in colectarea acelor tipuri de deseuri.

### **3.7. Protectia mediului**

---

#### **Protectia calitatii apelor**

- apele uzate menajere si igienico-sanitare se vor colecta prin reseaua de canalizare a municipiului Arad si se vor incadra in valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinsi in NTPA-002 aprobat prin H.G. nr. 188/2002, cu modificarile si completarile ulterioare;

- apele pluviale de pe cladirile din incinte atat din zona rezidentiala cat si din zona servicii- comert, sunt considerate conventional curate acestea putand fi evacuate in zone verzi sau direct in canale de desecare existente in zona;

- apele pluviale deversate la nivelul solului vor fi conform NTPA 001 din HG nr. 188/2002, cu modificarile si completarile ulterioare;

- este interzisa orice deversare de ape uzate, efluenti lichizi, reziduuri sau deseuri de orice fel in ape de suprafata, subterane, pe sol sau in subsol.

#### **Protectia calitatii aerului**

- organizarea activitatii se va face astfel incat impactul asupra mediului si populatiei sa fie cat mai redus (zgomotul, cantitatea de particule in suspensie si sedimentabile sa fie cat mai reduse);

- se va asigura incadrarea indicatorilor de calitate ai aerului la limita incintei in prevederile STAS 12574/1987 „ Aer din zonele protejate”.

#### **Protectia solului si a subsolului**

- se vor asigura conditii pentru depozitarea in siguranta a materialelor de constructie, astfel incat sa nu blocheze caile de acces, sa nu poata fi antrenate de vant sau de apele pluviale;

- se vor lua masuri pentru indepartarea de pe teren a deseurilor inerte si nepericuloase rezultate in urma lucrarilor;

- se vor lua masuri de prevenire a poluarii solului, subsolului si apelor cu produse poluante existente pe santier (carburanti, lubrifianti etc.).

#### **Gestionarea deseurilor**

- vor fi proiectate spatii de depozitare pe categorii a deseurilor menajere, deseuri vegetale precum si a deseurilor reciclabile in interiorul parcelei, pe platforme/ pardoseli betonate cu acces facil catre drumul de acces;

- deseurile generate vor fi gestionate in conformitate cu legislatia in vigoare: deseurile reciclabile (hartie, plastic, metal, sticla) vor fi colectate si transportate la statia de sortare, deseurile vegetale vor fi transportate la depozitul de deseuri nepericuloase al municipiului Arad;

- se va evita depozitarea necontrolata a deseurilor de orice natura ce vor rezulta pe perioada derularii lucrarilor si dupa realizarea investitiilor;
- deseurile inerte rezultate din lucrarile de constructie se vor colecta pe tipuri, se vor depozita in spatii special amenajate, urmand sa fie transportate de un operator autorizat din punct de vedere al protectiei mediului, in conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 92/2021 privind regimul deseurilor, nefiind scutit de responsabilitate pentru realizarea operatiilor de valorificare ori de eliminare completa;
- se interzice incendierea oricarui tip de deșeu și/ sau substanta sau obiect;
- ingroparea deseurilor de orice fel este interzisa.

### **Protectia biodiversitatii**

- nu se vor arde miristile, stuful, tufarisurile sau vegetatia ierboasa;
- in conformitate cu H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicata, pentru constructii de locuinta vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de categoria acestora, dar nu mai putin de 2 mp/locuitori. Prin memoriul de prezentare a planului se propune asigurarea unei suprafete de 417 mp spatiu verde reprezentand o pondere de 25% din suprafata totala reglementata.
- pentru parcare autovehiculelor vor fi asigurate locuri de parcare in interiorul parcelei pentru a nu fi afectat domeniul public, cu respectarea prevederilor din Anexa 5 la H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism.
- se va realiza refacerea ecologica a zonelor afectate de executia lucrarilor;
- organizarea activitatii se va face astfel incat impactul asupra peisajului sa fie cat mai redus.

### **3.8. Solutii propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfunctionalitatilor**

Se propun urmatoarele solutii de eliminare sau diminuare a disfunctionalitatilor reperate in zona studiata:

- Rezolvarea acceselor carosabile si pietonale pe amplasament, dimensionate la nevoile functiunilor propuse

Noul ansamblu rezidential se va accesa din str. Dacilor, prin intermediul unui racord carosabil intre carosabil si proprietate, cu o latime de min. 3,5 m. Iesirea din incinta se va realiza in b-dul Gen. Ion Dragalina prin intermediul accesului existent, iar apoi prin intermediul terenurilor cu CF nr. 348032 Arad si CF nr. 304191 Arad. Latimea zonei carosabile existente intre incinta propusa si B-dul Gen. Ion Dragalina este de 6,70 ml. Astfel, in incinta se propune o circulatie cu sens unic, cu intrare din str. Dacilor si iesire in b-dul Gen. Ion Dragalina.

Accesul pietonal in incinta se realizeaza din trotuarul strazii Dacilor sau b-dul Dragalina.

- Rezolvarea disfunctionalitatilor privind dotarea tehnico-edilitara (apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale);

Se vor realiza racordurile si bransamentele la utilitati necesare functionarii noilor obiective propuse pe amplasament.

- Reglementarea din punct de vedere urbanistic prin stabilirea retragerilor, indicatorilor urbanistici, inaltimilor maxime admise, aspectului arhitectural al zonei etc.

### **3.9. Obiective de utilitate publica**

In cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu sunt propuse noi obiective de utilitate publica.

Nu se propun interventii la dotările de interes public existente.

Toate cheltuielile pentru realizarea investitiei vor fi suportate de catre dezvoltatorul privat al zonei.

Rețelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, daca legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

### **3.9.1. Tipuri de proprietate teren**

---

In zona studiata exista urmatoarele categorii de proprietate asupra terenurilor:

- terenuri domeniu public de interes local aflate in proprietatea municipiului Arad: Str. Dacilor, Bdul Gen. I. Dragalina;
- terenuri domeniu public de interes local (stadionul Gloria);
- terenuri proprietate privata aflate in proprietatea persoanelor fizice sau juridice – parcele private de teren curti-constructii.

### **3.9.2. Circulatia terenurilor**

---

Pentru realizarea obiectivului propus în cadrul Planului Urbanistic Zonal nu sunt propuse schimburi de teren sau cedari de teren in favoarea administratiei locale.

## **4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

---

### **Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G..**

Conform **certificatului de urbanism nr. 1366/28.08.2023** emis de primaria Mun. Arad, conform PUZCP Arad, aprobat cu HCLM Arad nr. 201/2014, amplasamentul este incadrat in ZIR nr. 6, SIR nr. 31, subunitate functionala Lm III 65 - LmIII65 – Locuințe individuale/condominii de tip vilă existente cu regim de înălțime: P, P+1, P+2, imobile construcții categoria III cu valoare ambientală ce pot fi modificate pentru ameliorare, până la un regim maxim de înălțime P+2, amplasate retras față de aliniament. Pe amplasament nu se afla o constructii.

Prin dezvoltarea urbanistica propusa nu se modifica functiunea zonei prevazuta prin P.U.G. Arad, pastrandu-se destinatia de zona rezidentiala, in special locuinte colective, inasa se reglementeaza conditiile de construire, accesele si dotarile tehnico-edilitare necesare bunei functionari a zonei.

### **Categoriile principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare.**

Interventiile in cadrul zonei studiate vor viza:

- a) Amenajarea accesului auto si pietonal din strada Dacilor (aflata la est de amplasament) si din b-dul Dragalina (aflata la vest de amplasament);
- b) Bransarea/racordarea la rețelele tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale – dupa caz) din str. Dacilor si din b-dul Dragalina, in concordanta cu solutiile tehnice ale furnizorilor de utilitati.

Interventiile in cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- a) Sistematizarea verticala a terenului – fara afectarea in vreo forma a amplasamentelor vecine;
- b) Realizarea investitiei: construire locuinte colective si spatii comerciale / prestari servicii, cu amenajarile aferente – inclusiv dotarile tehnico-edilitare, platforme carosabile si locuri de parcare, platforma gospodareasca;
- c) Amenajare zone verzi de incinta.

**Prioritati de interventie.** Amenajarea amplasamentului in vederea definirii unei zone edificabile atractive implica realizarea obiectivelor propuse pe amplasament, iar apoi a infrastructurii edilitare si a accesului pe amplasament, care se vor realiza din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat.

**Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z., asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii.** In calitate de elaborator al documentatiei, consideram ca propunerea contribuie la inchegarea fondului construit din zona periferica aflata in curs de dezvoltare, in concordanta cu strategia de dezvoltare a municipiului Arad.

Realizarea investitiei contribuie la inchegarea fondului construit al Mun. Arad intr-o zona din imediata vecinatate a uneia dintre arterele principale de circulatie din oras, in concordanta cu prevederile PUG Arad si al functiunilor dominante existente in zona, respectiv locuire si servicii.

Dupa aprobarea in Consiliul Local al municipiului Arad, prevederile prezentei documentatii de urbanism se vor implementa in conformitate cu planul de actiune aferent PUZ, cu respectarea conditiilor din avizele obtinute conform certificatului de urbanism nr. **1366/28.08.2023** si ale avizului de oportunitate nr. **07/25.03.2024**.

Intocmit,

**arh. Andreea TUTU** RUR Dz1,Dz2