

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA PROIECTULUI	ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U.: „CONSTRUIRE ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE”
AMPLASAMENT	Intravilan Mun. Arad, C.F. nr. 308083 Arad, 308100 Arad, 308101 Arad, 308128 Arad, 30164 Arad, 308167 Arad, 308170 Arad, 308184 Arad, 308185 Arad, 308107 Arad, 308189 Arad, 342933 Arad, 342934 Arad, Jud. Arad
BENEFICIAR	Tîmpa Marius
PROIECTANT GENERAL	S.C. L'ARCHITECTURE D'AUJOURD'HUI S.R.L. Arad, str. Corneliu Coposu, nr.24c, jud. Arad e-mail: office@pro-arhitectura.ro
COORDONATOR URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI
FAZA	STUDIUL DE OPORTUNITATE
DATA ELABORĂRII	2023

**ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U.: „CONSTRUIRE ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ
REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - COMERȚ, SERVICII ȘI
SPAȚII ADMINISTRATIVE”**Intravilan Mun. Arad, C.F. nr. 308083 Arad, 308100 Arad, 308101 Arad, 308128
Arad, 30164 Arad, 308167 Arad, 308170 Arad, 308184 Arad, 308185 Arad,
308107 Arad, 308189 Arad, 342933 Arad, 342934 Arad, Jud. Arad

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarului, în vederea demarării consultării populației și a publicului interesat asupra propunerilor preliminare ale documentației de urbanism P.U.Z. ce vizează dezvoltarea amplasamentului aflat în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, în temeiul reglementărilor documentației de urbanism P.U.G., aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 502/1996 și a tuturor normelor și legilor în vigoare la momentul elaborării.

Incinta ce face obiectul prezentului demers are suprafață de 5.089,00 mp, compusă din 13 terenuri proprietate privată, cotă $\frac{1}{2}$ a lui Tîmpa Marius - inițiatorul documentației și a soției, respectiv, cotă $\frac{1}{2}$ a lui Bucureștean Răzvan Vasile și a soției, definite ca terenuri curți construcții intravilan, cu excepția imobilelor 342934 Arad, respectiv 342933 Arad ce au categoria de folosință drum. Prin P.U.G., aflat în vigoare, toate imobilele se află în **U.T.R. 26**, funcțiune dominantă **LM** – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1. P+2, subzona **LMu26g**, subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, iar funcțiunile complementare admise în zonă sunt **spații comerciale și prestări servicii**.

Documentația are la bază **Certificatul de Urbanism nr. 1501 din 27.09.2023** eliberat de Primăria Municipiului Arad.

Scopul prezentei documentații îl reprezintă demararea consultării populației și publicului interesat asupra propunerilor preliminare ale documentației de urbanism P.U.Z. – elaborată în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism.

Zona studiată are suprafața de **cca. 2,15 ha**. În urma analizei se constată faptul că în prezent, funcțiunea predominantă a zonei este cea rezidențială.

Terenurile destinate realizării acestei investiții au suprafața totală de 5.089,00 mp conform Certificatului de Urbanism și al extraselor de Carte Funciară atașate C.F. nr. 308083 Arad, 308100 Arad, 308101 Arad, 308128 Arad, 30164 Arad, 308167 Arad, 308170 Arad, 308184 Arad, 308185 Arad, 308107 Arad, 308189 Arad, 342933 Arad, 342934 Arad, Jud. Arad, având o forma neregulată în plan, cu o lungime a frontului stradal de 113,62 m. În prezent pe imobilele identificate prin C.F. nr. 308100 Arad, 308164 Arad și 308083 Arad se află amplasați stâlpi ce deservește sistemul de iluminat stardal.

ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U.: „CONSTRUIRE ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE”

Intravilan Mun. Arad, C.F. nr. 308083 Arad, 308100 Arad, 308101 Arad, 308128 Arad, 30164 Arad, 308167 Arad, 308170 Arad, 308184 Arad, 308185 Arad, 308107 Arad, 308189 Arad, 342933 Arad, 342934 Arad, Jud. Arad

Date referitoare la teren:

Nr. crt.	Proprietar	C.F. nr.	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Intravilan	Observatii/ Referinte
1	Cotă ½ : BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, casatorit cu BUCUREȘTEAN ANGELICA, bun comun Cotă ½ : TIMPA MARIUS, casatorit cu ARDELEAN ALINA-BIANCA	308083 Arad	291,00	Curți construcții	DA	Împrejmuit parțial între punctele 344,347
2	Cotă ½ : BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, casatorit cu BUCUREȘTEAN ANGELICA, bun comun Cotă ½ : TIMPA MARIUS, casatorit cu ARDELEAN ALINA-BIANCA	308100 Arad	314,00	Curți construcții	DA	Împrejmuit parțial între punctele 354, 24, 359, 358
3	Cotă ½ : BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, casatorit cu BUCUREȘTEAN ANGELICA, bun comun Cotă ½ : TIMPA MARIUS, casatorit cu ARDELEAN ALINA-BIANCA	308101 Arad	196,00	Curți construcții	DA	Neîmprejmuit
4	Cotă ½ : BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, casatorit cu BUCUREȘTEAN ANGELICA, bun comun Cotă ½ : TIMPA MARIUS, casatorit cu ARDELEAN ALINA-BIANCA	308128 Arad	200,00	Curți construcții	DA	Neîmprejmuit
5	Cotă ½ : BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, casatorit cu BUCUREȘTEAN ANGELICA, bun comun Cotă ½ : TIMPA MARIUS, casatorit cu ARDELEAN ALINA-BIANCA	308164 Arad	280,00	Curți construcții	DA	Împrejmuit parțial între punctele 351, 21, 352
6	Cotă ½ : BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, casatorit cu BUCUREȘTEAN ANGELICA, bun comun Cotă ½ : TIMPA MARIUS, casatorit cu ARDELEAN ALINA-BIANCA	308167 Arad	326,00	Curți construcții	DA	Împrejmuit parțial între punctele 344,17,16 15, 345
7	Cotă ½ : BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, casatorit cu BUCUREȘTEAN ANGELICA, bun comun Cotă ½ : TIMPA MARIUS, casatorit cu ARDELEAN ALINA-BIANCA	308170 Arad	196,00	Curți construcții	DA	Neîmprejmuit
8	Cotă ½ : BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, casatorit cu BUCUREȘTEAN ANGELICA, bun comun Cotă ½ : TIMPA MARIUS, casatorit cu ARDELEAN ALINA-BIANCA	308184 Arad	279,00	Curți construcții	DA	Împrejmuit parțial între punctele 349, 19, 351
9	Cotă ½ : BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, casatorit cu BUCUREȘTEAN ANGELICA, bun comun Cotă ½ : TIMPA MARIUS, casatorit cu ARDELEAN ALINA-BIANCA	308185 Arad	280,00	Curți construcții	DA	Împrejmuit parțial între punctele 347, 349

ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U.: „CONSTRUIRE ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE”

Intravilan Mun. Arad, C.F. nr. 308083 Arad, 308100 Arad, 308101 Arad, 308128 Arad, 30164 Arad, 308167 Arad, 308170 Arad, 308184 Arad, 308185 Arad, 308107 Arad, 308189 Arad, 342933 Arad, 342934 Arad, Jud. Arad

10	Cotă ½ : BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, casatorit cu BUCUREȘTEAN ANGELICA, bun comun Cotă ½ : TIMPA MARIUS, casatorit cu ARDELEAN ALINA-BIANCA	308189 Arad	483,00	Curți construcții	DA	Împrejmuit parțial
11	Cotă ½ : BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, casatorit cu BUCUREȘTEAN ANGELICA, bun comun Cotă ½ : TIMPA MARIUS, casatorit cu ARDELEAN ALINA-BIANCA	308107 Arad	290,00	Curți construcții	DA	-
12	Cotă ½ : BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, casatorit cu BUCUREȘTEAN ANGELICA, bun comun Cotă ½ : TIMPA MARIUS, casatorit cu ARDELEAN ALINA-BIANCA	342933 Arad	1.075,00	Drum	DA	Împrejmuit parțial între punctele 13, 347. Stradă
13	Cotă ½ : BUCUREȘTEAN RĂZVAN VASILE, casatorit cu BUCUREȘTEAN ANGELICA, bun comun Cotă ½ : TIMPA MARIUS, casatorit cu ARDELEAN ALINA-BIANCA	342934 Arad	879,00	Drum	DA	Neîmprejmuit. Stradă

Suprafața incintei propuse spre reglementare este de 5.089,00 mp, aceasta fiind propusă spre lotizare. În vedere organizării unităților funcționale în incintă se propune lotizarea într-un număr de cca. 9 loturi.

Cele cca. 9 parcele individuale vor fi dezvoltate în 2 unități funcționale:

- Construcții noi:
 - Li+ISCo (Locuințe individuale & servicii și comerț) – Z1 ;
 - regim de înălțime maxim 3 niveluri supraterane;
 - P.O.T. maxim de 50,00%;
 - C.U.T. maxim 1,50.
 - Li (locuințe individuale însiruite/izolate/cuplate) – Z2 ;
 - regim de înălțime maxim 3 niveluri supraterane;
 - P.O.T. maxim de 35,00%;
 - C.U.T. maxim 0,90.

PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Prin P.U.G. Municipiul Arad, aflat în vigoare, toate imobilele se află în **U.T.R. 26**, funcțiune dominantă **LM** – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1. P+2, subzona **LMu26g**, subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, iar funcțiunile complementare admise în zonă sunt **spații comerciale și prestări servicii**.

Se observă că unitățile cu funcțiuni existente în vecinătate nu reprezintă vreun impediment în dezvoltarea zonei rezidențiale propuse, considerând atât distanța măsurată până la acestea, cât și profilul de activitate nepoluant al acestora. În concluzie se poate afirma că zona învecinată oferă bune premise pentru dezvoltarea ansamblului imobiliar propus.

Propunerea este oportună datorită cerințelor reale de dezvoltare rezidențială a acestei zone, neutilizată încă la potențialul maxim.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu:

- Prevederile legii nr. 350/2001 rep., legii 50/91 rep., HGR nr. 525/96;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de zonă, indicativ GM 0010-2000 și avizat în conformitate cu Legea Nr. 350/2001 rep. modific. cu OG nr. 27/2008;
- ORD. MDRT nr. 2701/2010;
- P.U.G. Municipiul Arad aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 502/2018;
- Certificat de urbanism nr. 1501 din 27.09.2023;
- Studiu geotehnic nr. 4/2024 – elaborat de Atelier A S.R.L.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Aradul face parte din seria marilor orașe din vestul țării. Este situat la 24°19' longitudine estică de Greenwich și 46°11' latitudine nordică. Municipiul Arad este situat în Câmpia Mureșului, subdiviziunea Câmpul Aradului, situat în partea sudică a Câmpiei Mureșului.

Din anul 1834 este declarat oraș liber regesc, dar adevărata înflorire a orașului are loc între 1870 - 1910. După anul 1920, este cuprins în intravilan și cartierul Gai, dar limitele N-V ale orașului sunt, practic și astăzi, la cca. 600 m Sud de DJ 709C ce duce spre Iratoș / Variaș.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenurile, definite ca terenuri arabile, fac parte din intravilanul municipiului pe strada Vezuviu, , incluse în UTR nr. 26, acestea sunt reglementate prin P.U.G. aflat în vigoare, ca zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2 cu funcțiuni complementare admise.

Vecinătățile amplasamentului propus spre reglementare sunt:

- la Nord – teren proprietate privată, având funcțiunea de locuințe
 - C.F. nr. 303123 Arad (Top.:437/a.71.a.1.b.136.b.1.d/3; 437/a.71.a.1.b.136.b.1.d/3);

ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U.: „CONSTRUIRE ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE”

Intravilan Mun. Arad, C.F. nr. 308083 Arad, 308100 Arad, 308101 Arad, 308128 Arad, 30164 Arad, 308167 Arad, 308170 Arad, 308184 Arad, 308185 Arad, 308107 Arad, 308189 Arad, 342933 Arad, 342934 Arad, Jud. Arad

- la Sud – teren proprietate privată, având funcțiunea de locuinre;
 - **C.F. nr. 326113 Arad** (Top.:4437/a.71.a.1.b.136.b.1.a.2.1/11/3; 4437/a.71.a.1.b.136.b.1.a.2.1/11/3);
- la Est – teren proprietate a Mun. Arad, având categoria de folosință drum;
 - **C.F. nr. 359198 Arad;**
 - **C.F. nr. 359325 Arad;**
 - teren proprietate privată, având funcțiunea de locuinre;
 - **C.F. nr. 355171, 352897, 343889, 343822 Arad;**
- la Vest – teren proprietate privată, având funcțiunea de locuinre.
 - **C.F. nr. 332272** (Top: 4437/a.71.a.1.b.130), **348947** (Top: 4437/a.71.a.1.b.131), **351793** (Top: 4437/a/71/a/1/b/134, 4437/a/71/a/1/b/135, 8551/4547/8295/b/3/29/2), **310063** (Top: 8551/4547/8295/b/3/29/1), **352664, 316771, 355037, 342362 Arad.**

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

ASPECTE GENERALE

Terenurile pe care urmează să se realizeze investiția însumează suprafața de 5.089,00 mp și nu sunt incluse în zone de protecție de interes național sau internațional.

Relația amplasamentului în raport cu elementele cadrului natural din zonă este una neutră, acesta neavând calități peisagistice care să necesite măsuri specifice de integrare.

Trăsăturile determinante ale cadrului natural din vecinătate sunt următoarele:

- terenul plat;
- absența vegetației arboricole (copaci, tufișuri), cu excepția unor arbori crescuți în proximitatea terenului;
- clima relativ blândă.

Apreciem că zona poate adăposti funcțiunile propuse, după luarea măsurilor corespunzătoare de asigurare cu utilități.

RELIEF, HIDROGRAFIE, VEGETAȚIE

Terenul din zonă este relativ plat. Cotele de nivel în zona cu propuneri ale terenului studiat variază între 109,28 - 114,48 NMN. În prezent terenul, este acoperit cu vegetație crescută spontan, în zonele unde nu au fost construcții înainte de demolare.

Relieful este dominat de zona sudică de câmpie a Mureșului, subdiviziunea Câmpiei vestice a Aradului, parte din Depresiunea Panonică, sub forma unui con aluvial al Mureșului, cu aspect

vălurit și declivități slab accentuate ale terenului dar, relativ dese și predominanța depozitelor loessoide recente, fragmentate de vechile cursuri sau meandre părăsite ale Mureșului și formată din câmpuri joase și întinse cu aspect insular și altitudini de 120-90m de la est la vest, în zona de contact cu câmpia Peregului având 104m.

Conform ridicării topografice, suprafața terenului este relativ plată, având diferențe de nivel ne semnificative. Terenul nu prezintă potențial de alunecare

Din punct de vedere **hidrogeologic**, alternanța de strate permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permite ascensiunea apei subterane în funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

Municipiul Arad este străbătut de Râul Mureș, cu panta de 0,3‰ și un debit mediu multianual de cca. 170 m³/s. Pe anotimpuri, volumul maxim scurs se înregistrează primăvara (aprilie-iunie) – 40%, iar cel minim toamna (septembrie-noiembrie) – 13% din volumul mediu anual. Cel mai mare debit a fost înregistrat în 1970 de cca 2.320m³/s. În timpul apelor mari și al viiturilor, aceste volume de apă transportate sunt importante. Debitul mediu zilnic minim este de 21m³/s, iar cel maxim de 41m³/s în perioadele de vegetație (iunie-august). Mărimea bazinului de recepție al Mureșului în zona Aradului permite regimul de compensare al apelor. Debitul mediu multianual privind cantitatea de aluviuni în suspensie este de 95kg/s, iar cel de aluviuni neglijabil.

Clima este cea tipică temperat-continentală, moderată, în care sunt prezente influențe ale climatului mediteranean și oceanic, cu ierni relativ blânde și cu veri călduroase și nu prea secetoase. Lanțul Carpaților îl adăpostește împotriva invaziilor aerului rece continental, iar deschiderea dinspre vest permite pătrunderea aerului temperat maritim.

Din punct de vedere climatic, zona se caracterizează prin următoarele :

- Temperatura aerului:
 - Media lunară minimă: -1oC în Ianuarie;
 - Media lunară maximă: +20oC ... 21oC în Iulie-August;
 - Temperatura medie anuală: +10,4oC
- Precipitații:
 - Media anuală: 472,9 l / mp

Maximul pluviometric anual se produce în luna iunie, determinat de instabilitatea atmosferică accentuată și de activitatea ciclonilor nord-atlantici.

- Regimul eolian indică o frecvență mai mare a vânturilor din sectorul vestic, cu precipitații bogate și viteze medii ale acestora de 3 m/s ... 4 m/s. Vântul dominant bate din sectorul vestic (15 %).

În ceea ce privește **flora** și **fauna**, zona studiată și în incinta cu propuneri nu există specii rare, ocrotite, amenințate cu dispariția, arii protejate sau ecosisteme specifice ecoregiunilor definite conform Legii nr. 310/2004.

ANALIZĂ GEOTEHNICĂ

Conform normativului P100-1/2006, construcțiile se află pe harta de macrozonare seismică a țării, în zona seismică având $ag=0,20g$, perioada de colț $T_c=0,7$ sec.

Adâncimea de îngheț - dezgheț a zonei (STAS 6054-77) este de 0,80 m.

RISCURI NATURALE

Riscul este o estimare matematică a posibilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată, pentru un anumit dezastru.

Factorii de risc avuți în vedere sunt:

- Cutremure de pământ: zona de intensitate seismică pe scara MSK este VII, cu perioadă de revenire de cca. 50 ani, magnitudinea maximă credibilă a sursei este $M_w = 6,1$;
- Inundații: municipiul Arad se regăsește în lista cu unități administrativ teritoriale afectate de inundații;
- Alunecări de teren: zonă cu potențial de producere a alunecărilor scăzut, cu probabilitate de alunecare practic 0.

2.4. CIRCULAȚIA

ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

Zona aferentă investiției este bine conectată din punct de vedere al traseelor rutiere.

CAPACITĂȚI DE TRANSPORT GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI

Accesibilitatea incintei cu propuneri poate fi asigurată direct din strada Vezuviu pe fiecare parcelă nou propusă conform sugestiei de lotizare din planșa anexată **U02.1 Reglementări Urbanistice - Lotizare Propusă**.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR.

PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Funcțiunea dominantă din proximitate este cea rezidențială (clădiri P, P+1, P+2)

În zona studiată prin PUZ se constată următoarele tipuri de ocupare a terenurilor:

- Căi de comunicație rutieră: str. Romaniței;
- Zonă de locuințe cu regim de înălțime P, P+1, P+2;

ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U.: „CONSTRUIRE ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE”

Intravilan Mun. Arad, C.F. nr. 308083 Arad, 308100 Arad, 308101 Arad, 308128 Arad, 30164 Arad, 308167 Arad, 308170 Arad, 308184 Arad, 308185 Arad, 308107 Arad, 308189 Arad, 342933 Arad, 342934 Arad, Jud. Arad

- Terenuri cu destinația de drum: C.F. nr. 359325 Arad.

RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Zona studiată are suprafața de cca. 2,15 ha. În urma analizei se constată faptul că, în prezent, funcțiunea predominantă este cea rezidențială, dezvoltată coerent.

Incinta propusă pentru reglementare prin prezentul plan urbanistic zonal reprezintă un procent de aproape 23,65 % din zona studiată.

GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În perimetrul zonei studiate există fond construit, și anume locuințe individuale cu regim de înălțime P+1, P+1+M.

Pe terenul propriu zis nu există fond construit, există doar o linie electrică aeriană propusă spre mutare/dezafectare în funcție de avizul emis de deținătorul rețelei.

ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Funcțiunea propusă pentru terenul studiat se integrează în caracterul predominant de locuire și funcțiuni complementare al zonei.

ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE

Funcțiunea predominantă propusă pentru terenul studiat se integrează în caracterul zonei.

ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

În limita zonei de studiu, spațiul verde este reprezentat de ampriza străzii Vezuviu, respectiv străzii Romaniței, de la limita asfaltică a drumului și până la limitele de proprietate a terenurilor studiate din zonă, de spațiu verde neamenajat, în zona drumurilor.

EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE VECINE

Zona este lipsită de riscuri naturale.

PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Nu se constată disfuncționalități generate de corelarea funcțiilor existente – propuse.

Principala disfuncționalitate a amplasamentului cu propuneri este lipsa unui acces direct și facil în incintă.

Prezența liniei electrice aeriene impune respectarea unei distanțe de siguranță, fapt pentru care se dorește relocarea acesteia sau chiar dezafectarea dacă se permite acest lucru de către deținătorul de rețele.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Zona studiată dispune de rețele de alimentare cu apă, canalizare, telecomunicații și energie electrică.

ALIMENTARE CU APĂ

În zona, în prezent, există un sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă.

CANALIZARE

În zona, în prezent, există un sistem centralizat de canalizare menajeră.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

În zona studiată, în prezent, există un sistem centralizat de alimentare cu energie electrică.

TELECOMUNICAȚII

În zona studiată, în prezent, există o rețea de telecomunicații.

ALIMENTARE CU CĂLDURĂ

Nu este cazul.

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

În zona studiată, în prezent, există un sistem centralizat de alimentare cu gaze naturale.

GOSPODĂRIE COMUNALĂ

În zonă, gospodărirea deșeurilor se face prin colectarea și depozitarea temporară la adresă. Evacuarea acestora este realizată de firma de salubritate a orasului.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

RELAȚIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT

Situația propusă în zonă nu afectează cadrul natural.

Prin Regulamentul local propus se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi. Prin prezentul PUZ se impune min 50% (pentru zonele cu locuințe individuale) - conform prevederilor din HCL nr. 669/2023, respectiv 30% (pentru zonele cu construcții comerciale) - conform prevederilor din HCL nr. 572 din 26.10.2022, se vor planta arbori în raport de 1/50 (buc/mp) din suprafața minimă de spațiu verde. În ceea ce privește zonele cu construcții comerciale, se vor amenaja locuri de parcare conform H.G.R. 525/1996, iar la fiecare 4 locuri de parcare este obligatorie parcare a unui arbore, conform HCL nr. 572/2022.

EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

În ansamblul zonei nu există riscuri naturale majore, terenul are stabilitatea asigurată (nu există riscul unor alunecări de teren), nu prezintă pericole de explozie accidentală pe teren nu se depozitează carburanți sau substanțe periculoase sau zone supuse periodic inundațiilor.

CĂI DE COMUNICAȚIE

În prezent accesul pe zona de investiție nu este amenajat, acesta urmând a fi realizat prin racordarea parcelelor la strada Romaniței.

ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Conform memoriilor de specialitate rezumate în cap. 2.6. situația utilităților fiind prezentată anterior.

EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu este cazul.

EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Zona nu prezintă potențial balnear sau turistic.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare al localității și este oportună conform avizului de oportunitate nr. 6 din 18.03.2024

A fost întocmit Raportul Informării ȘI Consultării Publicului Realizată Etapa I – Pregătitoare – Anunțarea Intenției De Elaborare P.U.Z. nr. ad. 101502,3638/A5/18.03.2024, conform căreia:

- documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată la data de 07.02.2024 de domnii Bora Octavian, Ciupe Ionel, Onodi Francisc cu mențiunea că vor depune contestații în scris;
- Au depus contestațiile scrise ce au fost înregistrate de către Primăria Municipiului Arad și transmise către elaboratorul documentației prin adresa nr. ad. 10133/A5/12.02.2024;
- Răspunsul din partea inițiatorului documentației și al elaboratorului acesteia a fost întregit cu nr. 14753/21.02.2024;
- A fost transmis către domnul Onodi Francisc la data de 23.02.2024, prin poștă;
- Prin adresa nr. 11506/19.02.2024 Direcția Comunicare a transmis cererea de înscriere în audiență din data 26.02.2024 a domnului Onodi Francisc pe tema contestației înregistrată cu nr. 10133/07.02.2024;
- În urma audienței s-a întocmit fișa de audiență nr. 11506/2024 și a fost transmis contestatarului prin poștă răspunsul nr. 11506/14.03.2024.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din analiza datelor existente, a documentațiilor de urbanism menționate anterior, a specificațiilor din tema de proiectare și C.U. nr. 1501/27.09.2023 rezultă că aceste elemente pot constitui o premisă reală pentru abordarea unor propuneri asemănătoare pe terenurile adiacente.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Incinta studiată se află în nordul municipiului Arad și este reglementată în cadrul P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. Arad 502/2018 ca fiind parte din U.T.R. 26, funcțiune dominantă LM – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1. P+2, subzona LMu26g, subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, iar funcțiunile complementare admise în zonă sunt spații comerciale și prestări servicii.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural existent în zona studiată nu prezintă potențial peisagistic valoros, nefiind necesare măsuri de punere în valoare ale unor elemente naturale valoroase (vegetație, faună, cursuri de apă, oglinzi de apă, etc.). Terenul nu prezintă vegetație înaltă (arbori, arbuști) care să necesite a fi tăiată. Vegetația existentă nu împiedică realizarea investiției. Nu există o relație vizuală favorabilă cu forme de relief sau elemente valoroase de peisaj aflate la distanță.

P.O.T. existent = 35%

C.U.T. existent = 1,05

Regim de înălțime: P,P+1, P+2E.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI ȘI A TRANSPORTULUI ÎN COMUN

CIRCULAȚIA RUTIERĂ

Pentru deservirea rutieră a parcelelor rezultate în urma PUZ-ului se propune accesul și ieșirea automobilelor din incintă prin racordarea acestora la str. Romaniței.

Toate accesurile, platformele și parcajele(din incintă sau exterioare) sunt iluminate și marcate corespunzător.

Structura rutieră propusă pentru partea carosabilă și parcajelor din incintă este alcătuită din îmbrăcăminți moderne așezate pe o fundație din balast și piatră spartă.

Numărul minim de locuri de parcare de va asigura conform H.G.R. 525/1996, în funcție de destinația construcției.

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului , beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

TRANSPORT ÎN COMUN

Parcellele reglementate nu au un acces facil la rețeaua de transport în comun.

ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI FERROVIARE

Nu este cazul.

ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI NAVALE

Nu este cazul.

ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI AERIENE

Se vor respecta condițiile impuse de Avizul Autorității Aeronautice

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI

Din punct de vedere funcțional, incinta cu propuneri se împarte astfel:

Unități:

- **Z1** – Li + ISCo – *unitate funcțională mixtă - Locuințe individuale & servicii și comerț, spații administrative*
- **Z2** – Li – *unitate funcțională rezidențială – Locuințe individuale*

Subunități:

- Li – Locuințe individuale
- ISCo – Instituții, Servicii, Comerț și spații administrative;
- Ted – tehnico edilitare;
- Cc – căi de comunicație carosabile pentru mașini;
- Cci – Platforme auto și pietonale de incintă;
- Cp – căi de comunicație pietonale sau piste biciclete;
- P – platforme parcaje amenajate la sol;
- Sp – Spații verzi plantate;
- Spa – Spații verzi de aliniament din domeniul public;
- Spi – Spații verzi amenajate la sol în incintă;

ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U.: „CONSTRUIRE ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE”

Intravilan Mun. Arad, C.F. nr. 308083 Arad, 308100 Arad, 308101 Arad, 308128 Arad, 30164 Arad, 308167 Arad, 308170 Arad, 308184 Arad, 308185 Arad, 308107 Arad, 308189 Arad, 342933 Arad, 342934 Arad, Jud. Arad

INDICATORI URBANISTICI

Pentru Z1 - unitate funcțională mixtă - LOCUINȚE INDIVIDUALE* & SERVICII ȘI COMERȚ, SPAȚII
ADMINISTRATIVE (Li+ISCo):

	EXISTENT	PROPUȘ
P.O.T.	35,00%	50,00%
C.U.T.	1.05	1.5

Pentru Z2 - unitate funcțională rezidențială - LOCUINȚE INDIVIDUALE* (Li):

	EXISTENT	PROPUȘ
P.O.T.	35,00%	35,00%
C.U.T.	1.05	0.9

* LOCUINȚE INDIVIDUALE IZOLATE (Liz), ÎNȘIRUITE (Lii) / CUPLATE (Lic)

Situația existentă conform P.U.G. :

P.O.T. existent = 35%

C.U.T. existent = 1,05

S teren = 5.089,00 mp

Regim de inaltime: P, P+1, P+2E.

Situația propusă :
P.O.T. max. :

- Z1: 50% (pentru zonele cu construcții comerciale);
- Z2: 35% (pentru zonele cu locuințe individuale) - conform prevederilor din HCL nr. 669/2023.

C.U.T. max. :

- Z1: 1,5;
- Z2: 0,9 - conform prevederilor din HCL nr. 669/2023.

H max.coamă = 12,00 m, H max. cornișă = 8,00 m;

Regim de inaltime pâna la 3 niveluri supraterane - conform prevederilor din HCL nr.

669/2023;
Spatii verzi:

- Z1 min. 30% (pentru zonele cu construcții comerciale) - conform prevederilor din HCL nr. 572 din 26.10.2022, se vor planta arbori în raport de 1/50 (buc/mp) din suprafața minimă de spațiu verde. În ceea ce privește zonele cu construcții comerciale, se vor amenaja locuri de parcare conform H.G.R. 525/1996, iar la

fiecare 4 locuri de parcare este obligatorie parcare a unui arbore, conform HCL nr. 572/2022

- **22 min. 50% (pentru zonele cu locuințe individuale)** - conform prevederilor din HCL nr. 669/2023.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Prezenta documentație are rolul de a iniția consultările cu furnizorii de utilități și de a obține acorduri de principiu cu privire la investițiile propuse la nivel de Plan Urbanistic Zonal.

ALIMENTARE CU APĂ

Apă potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită în special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer.

La trecerile prin fundații conductele trebuie protejate cu tub de protecție din țeavă de oțel neagră, iar golurile etanșate.

Conducta de bansament va fi dimensionată corespunzător din punct de vedere hidraulic și al încărcărilor statice la care va fi supusă.

CANALIZARE MENAJERĂ

Apele uzate menajere rezultate se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

Apele uzate menajera vor fi deversate la rețeaua stradala de canalizare menajera, prin intermediul unei conducte de racord conectate la rețeaua stradala existenta de canalizare menajera aflata pe Str. Iancu Jianu, avand dimensiunea Ø250mm, conform Aviz tehnic de amplasament emis de Compania de apa Arad, Nr. 31042/15.01.2024, prin intermediul unui camin de racord propus.

Conducta de racord propusa va fi dimensionata atat pentru evacuarea debitului de apa uzata menajera cat si pentru descarcarea controlata a bazinului de retentie apa pluviala.

Racordul la rețeaua stradala se va realiza prin intermediul unui cămin de racord, amplasat pe domeniul public. Căminul de racord se va executa din beton, cu capac din fontă, carosabil.

Colectarea și evacuarea apei uzate de la obiectele sanitare din imobil se va face la interior prin tuburi din polietilenă pentru scurgere cu mufă și garnitură de cauciuc, dirijate spre căminele menajere propuse a se realiza la exterior.

Conductele de canalizare menajeră de la exterior vor fi din tuburi din PVC SN 4 pentru scurgere, cu mufă și garnitură de cauciuc pentru etanșare, montate îngropat în pământ sub

adâncimea de îngheț, pe un strat de nisip de 10 cm grosime, după care se vor acoperi cu un strat de nisip de 10 cm grosime. Pământul de acoperire se va compacta cu maiul de mână în straturi succesive.

În limita de proprietate se vor monta cămine pentru inspecție și curățire, din polietilenă sau PVC, cu capace și ramă din fontă necarosabile și/sau carosabile, în funcție de zona de amplasare. Panta cu care se vor monta conductele de la exterior va fi în funcție de dimensiunile acestora.

CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele pluviale conventional curate de pe acoperisul imobilelor vor fi preluate printr-un sistem separat de canalizare pluvială.

Apele pluviale cu hidrocarburi vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere amplasate în zona carosabilă și vor fi dirijate către un separator de hidrocarburi, printr-un sistem separat de canalizare pluvială.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse spre construire, se va realiza prin racordul la rețeaua existentă din zonă. În zona studiată există posibilitatea racordării în baza informațiilor ce vor fi puse la dispoziție de furnizori în procesul de avizare.

TELECOMUNICAȚII

Existența în zonă a liniilor de telecomunicații va fi indicată prin aviz, iar noile obiective propuse spre construire, vor fi racordate la acestea.

ALIMENTARE CU AGENT TERMIC

Nu este cazul.

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale a noilor obiective propuse spre construire, se va realiza prin racordul la rețeaua existentă din zonă.

GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Colectarea, transportul și depozitare rezidurilor menajere, servicii prestate în favoarea beneficiarului, la prețul și în condițiile prevăzute în contract se va face de o firmă specializată. Va fi asigurată stocarea deșeurilor în spații special delimitate pe perimetrul parcelei și accesul liber pentru mijloacele auto ale firmelor de salubritate. Nu există deșeurile periculoase care să rezulte în urma activităților desfășurate pe amplasament iar stocarea lor din alte surse este strict interzisă

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic. Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu este inundabilă, iar terenul are stabilitatea asigurată. Se va asigura în consecință un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Nu se impun probleme deosebite de protecție a mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare.

De asemenea, nu se constată în acest moment în zonă activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

Lucrările propuse nu influențează semnificativ regimul apelor de suprafață sau subterane și nici obiectivele existente sau programate în zonă.

EPURAREA APELOR UZATE

Sistem centralizat de colectare și evacuare ape pluviale:

Apele de pe platformele carosabile din incintă vor fi colectate prin guri de scurgere cu sifon și depozit, prevăzute cu grătare din fontă carosabile care vor reține materiile grosiere în suspensie.

Apele de pe platformele carosabile din incintă vor fi trecute obligatoriu printr-o instalație de tratare – separator de nămol și hidrocarburi prevăzută cu filtru coalescent – după care vor fi evacuate în canalul pluvial stradal existent sau în canalul de desecare după caz.

Apele pluviale de pe clădirile din incintă sunt considerate convențional curate, acestea putând fi evacuate în zone verzi.

Montarea conductelor de canalizare pluvială din incintă se va face la o distanță de cel puțin 3,00m față de fundațiile cladirilor propuse.

Evacuarea apelor pluviale din incintă, în canalul pluvial stradal existent se va face în baza avizului de racordare stabilită de administratorul rețelei pluviale din zonă.

Calitatea apelor evacuate se va încadra în limitele de încărcare cu poluanți conform NTPA 001/2005 dacă nu se impun și alte restricții.

DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR

În municipiul Arad, colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul orașului, cu utilaje adecvate. Se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l, se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane – vegetale, hârtie, sticlă, plastic.

RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDĂRI DE MALURI, PLANTĂRI DE ZONE VERZI ETC.

Nu este cazul.

ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAȚII VERZI

Z1 – Li + ISCo – Zonă funcțiuni mixte - Locuințe individuale & servicii și comerț, spații administrativ

Autorizarea de construire va conține condiția menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția, sub aspectul stabilității.

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ în exteriorul clădirii – minim 35%. Suprafața de spațiu verde amenajat se va calcula ponderat în raport cu funcțiunile alese pe teren în momentul realizării Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construire.

- Se va asigura un Procent minimum de spații verzi și teren liber neamenajat, care să permită permeabilitatea apei în sol: minimum 30% din suprafața terenului;

Z2 – Li – Zonă rezidențială – Locuințe individuale

Autorizarea de construire va conține condiția menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția, sub aspectul stabilității.

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ în exteriorul clădirii – minim 35%. Suprafața de spațiu verde amenajat se va calcula ponderat în raport cu funcțiunile alese pe teren în momentul realizării Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construire.

Se va asigura un Procent minim de spații verzi și teren liber neamenajat, care să permită permeabilitatea apei în sol: minimum 50% din suprafața terenului

PROTEJAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU, PRIN INSTITUIREA DE ZONE PROTEJATE

Incinta cu propuneri nu include bunuri de patrimoniu ce ar necesita implementarea unei zone de protecție.

REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ

Data fiind situația există a amplasamentului, din punct de vedere peisagistic, și reglementările impuse prin prezenta documentație, nu este diminuată valoarea peisagistică a zonei.

VALORIFICAREA POTENȚIALULUI TURISTIC ȘI BALNEAR

Nu este cazul.

ELIMINAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE

Prin finalizarea lucrărilor preconizate în prezenta documentație, dispar în totalitate următoarele disfuncționalități existente privind:

- se dorește relocarea liniei electrice aeriene prezente în incinta cu propuneri sau chiar dezafectarea, dacă se permite acest lucru de către deținătorul de rețele;
- asigurarea accesului în incinta cu propuneri se va realiza prin racordare loturilor propuse la str. Vezuviu.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

În zona studiată există:

- terenuri proprietate publică de interes local (str. Vezuviu, str. Romaniței);
- nu există terenuri proprietate privată de interes național sau județean.

Celelalte tipuri de teren – proprietate publică și privată de interes local, proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice sunt, de asemenea, prezentate în planșa **U03 Proprietatea asupra terenurilor**.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

ÎNSCRIEREA AMENAJĂRII ÎN PREVEDERILE P.UG.

La nivel de U.T.R., prin realizarea investiției se va asigura utilizarea eficientă a terenului studiat, în conformitate cu caracterul și tendința de dezvoltare a zonei.

Prin prezentul proiect se pune în valoare un amplasament neutilizat ce se prezintă ca o disfuncționalitate a zonei. Astfel, din considerente atât funcționale, cât și din punct de vedere al accesibilității zonei de locuit din proximitate, proiectul contribuie la dezvoltarea echilibrată a zonei.

CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENȚIE

Pentru ca propunerea să fie susținută și materializată, categoriile de intervenție sunt:

- Realizarea bransamentelor și a rețelelor edilitare de incintă;
- Realizarea racordurilor de acces la incinta propusă spre reglementare;
- Realizarea de parcaje.

Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție, ordinea acestora este dictată și de sursele de finanțare pentru diversele lucrări, dar este obligatorie asigurarea tuturor utilităților a tuturor obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

**ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U.: „CONSTRUIRE ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ
REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE - COMERȚ, SERVICII ȘI
SPAȚII ADMINISTRATIVE”**Intravilan Mun. Arad, C.F. nr. 308083 Arad, 308100 Arad, 308101 Arad, 308128
Arad, 30164 Arad, 308167 Arad, 308170 Arad, 308184 Arad, 308185 Arad,
308107 Arad, 308189 Arad, 342933 Arad, 342934 Arad, Jud. Arad**APRECIERI ALE ELABORATORULUI DOCUMENTAȚIEI P.U.Z.**

Ca elaboratori ai documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, respectiv localității, asigurând o continuitate a dezvoltării economice într-o zonă ce oferă bune premise în acest sens.

Restricțiile posibile – funcționale, de destinație, calitate, indicatori ocupare teren etc. sunt cele din capitolele de propuneri și detaliate în regulamentul aferent prezentului PUZ.

Pentru etapele următoare, în vederea creării condițiilor de finalizare a prevederilor PUZ considerăm necesare următoarele operații și acțiuni:

- Aprobarea P.U.Z. prin H.C.L.M.;
- Impunerea - prin regulamente, caiete de sarcini, certificate de urbanism și autorizații de construcții - a unor soluții arhitectural-peisagere valoroase, neșablonate, ce să confere o reală personalitate a acestei zone.

Întocmit,
Arh. Ela FALCĂUrbanism,
Arh. Gheorghe SECULICI
R.U.R. – DE