



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: 287/2023
 Faza: P.U.Z. si R.L.U.
 Denumire „CONSTRUIRE ANSAMBLU CU
 proiect: FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL –
 LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI
 COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE”
 Beneficiar: DOMINUS s.r.l.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. PREZENTAREA INVESTITIEI/OPERATIUNII PROPUSE

1.1. Date de recunoastere a investitiei

Denumire proiect:	P.U.Z. si R.L.U. – “CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL – LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU AMENAJARILE AFERENTE”
Amplasament:	Loc. Arad, str. Mucius Scaevola, nr. 16 si 18, jud. Arad
Beneficiar:	DOMINUS s.r.l.
Faza:	P.U.Z. si R.L.U.
Proiectant general:	TARA PLAN s.r.l.
Proiect nr.:	287/2023
Data elaborarii:	Febr. 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.

Modificarea P.U.Z. aprobat se face prin respectarea aceleiasi proceduri de elaborare-avizare-aprobare ca la P.U.Z. initial.

Documentatia are la baza **certificatul de urbanism nr. 443/27.06.2023 si avizul de oportunitate nr. 02/06.02.2024.**

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	365916 (rezultat din 346214 si 346220)	2.084	SC DOMINUS SRL	Curti constructii
2	304902	665	SC DOMINUS SRL	Curti constructii
	TOTAL	2.749		

Pe terenul având CF nr. 365916 Arad se află o construcție cu destinația de locuințe, având un regim de înălțime Parter și o suprafață construită de 76,3 mp.

Restul terenurilor sunt libere de construcții.

Conform extraselor de CF, imobilele nu au notate sarcini.

Obiectivul principal al documentației de urbanism PUZ – la solicitarea investitorului DOMINUS S.R.L. este stabilirea funcțiunii și reglementarea condițiilor de constructibilitate ale amplasamentului în concordanță cu intenția investitorului armonizată cu gestionarea fondului construit din perspectiva administrației locale, după cum urmează:

- reglementarea acceselor în incintă din străzile adiacente, în contextul zonei și a legăturii acestora cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- reglementarea asigurării infrastructurii tehnico - edilitare în vederea asigurării utilitatilor necesare pentru buna funcționare a ansamblului propus;
- stabilirea regimului de construire, a funcțiilor admise și interzise, a înălțimii maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT și CUT, a retragerii clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi.

În incintă reglementată se intenționează construirea unui ansamblu compus din 3 corpuri de clădire cu înălțime diferită, respectiv **regim de înălțime max. P+3E**, **regim de înălțime max. P+4E+Er** și **regim de înălțime max. P+4E+2Er**, care însumează un număr **maxim de 46 unități locative**, din care maxim 43 apartamente cu 2, 3 și/sau 4 camere, și maxim 3 spații comerciale/de servicii (comert, alimentație publică, birouri, salon înfrumusețare corporală, sală de antrenament sportiv, sală de agrement pentru copii etc.) parțial la nivelul parterului. Totodată, la nivelul parterului imobilului, se propune amenajarea de locuri de parcare aferente funcțiilor propuse pe amplasament; accesul la aceste parcuri se realizează din interiorul proprietății reglementate, prin intermediul a 2 accese auto, din strada Dornei și din str. Mucius Scaevola.

Din punct de vedere conceptual, se propune un ansamblu format din 2 corpuri de clădire principale (Corp A și Corp C), cu înălțime de P+4E+2Er respectiv P+4E+1Er și un corp de legătură (Corp B) între aceste 2 corpuri principale, în regim de înălțime de maxim P+3E. Se propune realizarea unui parter sub formă unui dreptunghi cu dimensiunile laturilor de aproximativ 22,00 m x 54,00 m, care leagă cele 2 corpuri de clădire, și care va acomoda parțial spații comerciale (la parterul celor 2 corpuri de clădire principale) și spații de parcare (atat sub cele 2 imobile principale cât și în zona dintre acestea). Planseul parterului ce generează parcuri acoperite se va realiza înierbat, asigurând curți private ale apartamentelor de la nivelul 1 aferente celor 3 imobile.

Corpul de clădire A se va alinia la frontul stradal al străzii Mucius Scaevola, cu precizarea că se va realiza o construcție nouă propusă cu unghiuri de 90 de grade. Dat fiind faptul că limitele cadastrale ale străzii Mucius Scaevola în relație cu limita cadastrală a terenului reglementat nu determină unghi de 90 de grade cu strada Dornei, se permite ca aliniamentul noii construcții cu str. Mucius Scaevola să fie și doar într-un punct.

Retragerea ansamblului rezidențial față de frontul stradal al străzii Dornei se va face cu minim 1,0 m față de limita de proprietate. Corpul B de legătură va fi retras în dreptul nivelelor 1, 2 și 3 de la frontul stradal cu str. Dornei cu minim 5,00 m.

Configurația ansamblului rezidențial a pornit de la premisa că spațiile principale ale apartamentelor propuse să aibă ferestre parțial protejate în relație cu strada Dornei, deoarece latura ansamblului dinspre str. Dornei este orientată pe Nord și pentru că pe această stradă se află cale de tramvai, care generează un disconfort pentru locuire, în cazul în care ferestrele spațiilor de odihnă ar fi orientate către aceasta. Drept urmare, spațiile principale ale apartamentelor sunt orientate pe est, vest și sud. Pe latura nordică se vor amplasa ferestre pentru spații precum bucătării, băi, holuri, spații de depozitare.

Corpul de legătură B se va amplasa la o distanță de minim 5 m față de limita de proprietate nordică a parcelei, deci spațiile care vor avea ferestre către str. Dornei vor fi

afectate intr-un procent mai mic de circulatia tramvaiului prin fata amplasamentului. Cu toate acestea, se recomanda amplasarea spatiilor secundare locuirii pe latura dinspre strada Dornei.

Totodata, se propune realizarea unor retrageri consecutive ale nivelelor superioare ale corpurilor de cladire A si C, pe latura nordica a ansamblului (latura dinspre str. Dornei). Astfel, etajul 4 al celor 2 corpuri de cladire principale Corp A si Corp C va avea o suprafata construita redusa fata de etajele inferioare (etaj 1, 2 si 3) cu cel putin 10%, rezultand o terasa circulabila pe limita nordica a ansamblului. Nu este obligatoriu ca terasa sa fie realizata pe toata latimea corpurilor de cladire A si C. Primul etaj retras al celor 2 corpuri de cladire principale Corp A si Corp C si al doilea etaj retras al corpului de cladire A vor avea suprafata construita diminuata fata de etajele curente (etaj 1,2 si 3) cu cel putin 30%, suprafata dislocata preponderent pe latura nordica a ansamblului.

Vor fi asigurate in interiorul incintei reglementate un **total de 68 locuri de parcare, din care 60 locuri de parcare pentru apartamente (1,4 locuri de parcare/apartament). 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**, rezultand un total de **6 de locuri de parcare**. Pentru **vizitatori** se prevad **2 locuri de parcare**.

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. 687 mp si se vor planta minim 18 arbori (14 buc pt. zona verde + 4 buc pt.parcaje auto), conf. Art. 20 din HCLM Arad nr. 572/26.10.2022.

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 studziata este cea conform arealului indicat in piesele desenate, reprezinta o suprafata de 20.000 mp si cuprinde inspre:

- Nord** – zonele functionale situate vis-a-vis de str. Dornei;
- Est** – zonele functionale situate vis-a-vis de str. Mucius Scaevola;
- Sud** – zona de locuinte individuale si colective din partea de sud a cvartalului;
- Vest** – zona de locuinte individuale din partea de vest a cvartalului.

In **zona studziata** interventiile urbanistice propuse se vor referi la amenajarea acceselor auto si pietonale din strada Dornei (aflata la nord de amplasament) si strada Mucius Scaevola (aflata la est de amplasament) si la racordarea la retelele tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale – dupa caz) din str. Dornei/Mucius Scaevola, in concordanta cu solutiile tehnice ale furnizorilor de utilitati. Aceste interventii vor viza exclusiv domeniul public al Municipiului Arad si proprietatea privata a SC DOMINUS SRL, proprietarul zonei propusa spre reglementare.

1.3. Surse de documentare

- PUZCP , aprobat cu HCLM Arad nr. 201/2014;
- Certificatul de urbanism nr. **443/27.03.2023**;
- Documentatia pentru obtinerea avizului de oportunitate;
- Avizul de oportunitate nr. **02/06.02.2024**;
- Ridicarea topografica realizata in sistem Stereo 70 pentru zona propusa spre reglementare si zona studziata.

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. Parcela avand CF nr. 365916 Arad este imprejmuita.

Amplasamentul este situat in intravilanului Municipiului Arad, in zona centrala, fiind delimitat la nord de str. Dornei si la est de str. Mucius Scaevola.

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

- locuinte cu regim mic de inaltime (constructii Parter) vis-a-vis de str. Dornei;
- locuinte si institutii publice cu regim mic de inaltime (constructii Parter, P+1E) vis-a-vis de str. Mucius Scaevola;
- locuinte colective P+4E si locuinte cu regim mic de inaltime (constructii Parter) in partea de sud;
- locuinte cu regim mic de inaltime (constructii Parter) in partea de vest;

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

2.2. Incadrarea in localitate

Amplasamentul este situat in intravilanul Municipiului Arad, intr-o zona centrala, la intersectia strazilor Mucius Scaevola cu str. Dornei, 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.

Incinta propusa spre reglementare se invecineaza direct cu urmatoarele imobile:

- Nord** – Str. Dornei;
- Est** – str. Mucius Scaevola;
- Sud** – imobil cu functiunea de locuire individuala in regim de inaltime Parter si imobile cu functiunea de locuire colectiva in regim de inaltime P+4E;
- Vest** – imobile cu functiunea de locuire individuala in regim de inaltime Parter;

Zona studziata este cea conform arealului indicat in piesele desenate, reprezinta o suprafata de 20.000 mp si cuprinde inspre:

- Nord** – zonele functionale situate vis-a-vis de str. Dornei;
- Est** – zonele functionale situate vis-a-vis de str. Mucius Scaevola;
- Sud** – zona de locuinte individuale si colective din partea de sud a cvartalului;
- Vest** – zona de locuinte individuale din partea de vest a cvartalului.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Forma terenului este neregulata, putand fi inscrisa aproximativ intr-o forma dreptunghiulara si un apendice cu o latime de aproximativ 8 m in partea de sud-vest a terenului. Terenul are un front stradal la str. Dorna de aprox. 65 ml si un front stradal la str. Mucius Scaevola de aprox. 46,50 ml.

Profilul terenului este relativ plat, cu diferente de 50 cm intre partea de nord-est (109,70 NMN) si cea de sud-vest (109,20 NMN) a amplasamentului.

Pe terenul avand CF nr. 365916 Arad se afla o constructie cu destinatia de locuinte, avand un regim de inaltime Parter si o suprafata construita de 76,3 mp.

Restul terenurilor sunt libere de constructii.

La nordul incintei se afla str. Dornei, iar la est se afla str. Mucius Scaevola.

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 cercetat se situeaza in mun. Arad, str. Mucius Scaevola, nr. 16 si 18.

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**.

Incadrarea geotehnica.

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:

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

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 studiata se afla la intersectia strazilor Dornei cu Mucius Scaevola.

Strada Dornei are un profil stradal de min. 13 ml, format din parte carosabila – aprox. 4,6 m; pista de biciclete pe o parte a carosabilului – aprox. 1,4 m; zona verde de aliniament pe o parte a carosabilului – aprox 3,1 m si trotuare pe ambele parti ale strazii - aprox 2,4 m respectiv aprox. 1,5 m fiind strada cu sens unic. Strada Dornei beneficiaza si de linie de tramvai.

Strada Mucius Scaevola are un profil stradal de 18 ml, format din parte carosabila – 7 m; zona verde de aliniament de o parte si de alta a carosabilului – 4 m, trotuare pe ambele parti ale strazii –1,5 m. Strada Mucius Scaevola este strada cu dublu sens.

Momentan, exista 2 accese carosabile in incinta propusa spre reglementare din str. Mucius Scaevola, avand latime minima de 4 m, si un acces pietonal din str. Dornei.

Accesele la amplasamentul studiat nu sunt momentan rezolvate astfel incat sa asigure circulatia auto si pietonala la gabaritele corecte necesare pentru functiunile nou propuse.

2.5. Ocuparea terenurilor

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de 2 terenuri curti-constructii, aflate in intravilan. Parcelele avand CF nr. 365916 Arad este imprejmuita.

Pe terenul avand CF nr. 365916 Arad se afla o constructie cu destinatia de locuinte, avand un regim de inaltime Parter si o suprafata construita de 76,3 mp.

Restul terenurilor sunt libere de constructii.

Conform PUZCP Arad, aprobat cu HCLM Arad nr. 201/2014, amplasamentul este incadrat in ZIR1, SIR50, LmIII11 – Locuinte condominii de tip vile existente cu regim mic de inaltime P, imobile constructii categoria III cu valoare ambientala ce pot fi modificate pentru ameliorare pana la un regim maxim de inaltime P+2E. Pe amplasament se afla o constructie anexa, in regim de inaltime Parter, care se doreste a fi demolata inainte de executia noilor obiective propuse prin prezenta documentatie.

Categoria de folosinta a incintei studiate este de curti-constructii in intravilan.

Compatibilitatea functiunilor din zona este asigurata prin pastrarea functiunii in concordanta cu prevederile PUG mun. Arad si PUZCP.

Incadrarea in zone de risc natural. 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 450 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 studiată 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 este deja racordat la toate utilitatile existente in zona, si anume: energie electrica, retea de apa rece, canalizare menajera si pluviala, retea gaze naturale, telefonie, servicii de salubritate, toate existente pe strazile Dornei si Mucius Scaevola.

Noua dezvoltare propusa implica inasa o repositionare si redimensionare a tuturor bransamentelor la utilitati.

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 terenul avand CF nr. 365916 Arad se afla o constructie cu destinatia de locuinte, avand un regim de inaltime Parter si o suprafata construita de 76,3 mp.

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 450 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. **02/06.02.2024**.

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.

Asociatiile de proprietari de pe Aleea Postavului au avut obiectii referitor la solutia prezentata, iar initiatorul si elaboratorul documentatiei a raspuns motivat. Demersul informarii si consultarii publicului in Etapa I pregatitoare este detaliat in Raportul Informarii si consularii publicului – Etapa I, nr. 95263/A5/06.02.2024 emis de catre Serviciul Dezvoltare Urbana si Protejare Monumente.

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. P+4E+2Er, Hmax. 22,00 m care sa adaposteasca maxim 43 apartamente cu pana la 2, 3 si/sau 4 camere, si 3 spatii de servicii (comert, alimentatie publica, birouri, salon infrumusetare corporala, sala de antrenament sportiv, sala de agrement pentru copii etc.) la nivelul parterului, cu toate dotarile si amenajarile necesare bunei 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 CF nr. **365916 Arad si 304902 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. **02/06.02.2024**, 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, spatii servicii si comert.
- Terenul este amplasat intr-un cartier central al municipiului Arad, intr-o zona cu vecinatati parcele cu functiuni rezidentiale locuinte colective, servicii si comert, sedii de institutii centralizate, adica intr-o zona dezvoltata si foarte accesibila in relatie cu centrul orasului.
- Incinta studiata este racordata la utilitati: energie electrica, retea de apa rece, canalizare menajera si pluviala, retea gaze naturale, telefonie, servicii de salubritate, toate existente pe strazile Dornei si Mucius Scaevola, dar noua dezvoltare propusa implica o repositionare si redimensionare a tuturor bransamentelor la utilitati.
- Accesul carosabil 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. 443/27.03.2024** emis de Primaria Municipiului Arad, prin PUZCP Arad, aprobat cu HCLM Arad nr. 201/2014, amplasamentul este incadrat in intravilanul municipiului, in ZIR 1, SIR 50, :

- Subzona LmIII11 - Locuinte condominii de tip vile existente cu regim mic de inaltime: P, imobile constructii categoria III cu valoare ambientala ce pot fi modificate prin ameliorare pana la un regim de inaltime P+2.

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.

Functiunea solicitata de investitor pastreaza incadrarea amplasamentului, in conformitate cu prevederile PUG Arad, functiunea dominanta locuinte si functiuni 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

Momentan, exista 2 accese carosabile in incinta din str. Mucius Scaevola, primul al nr.16 iar al doilea la nr.18, cu latime minima de 4 m, si un acces pietonal din trotuarul aflat in fata proprietatii pe str. Dornei.

Pentru noul ansamblu rezidential se propune realizarea unui nou racord – acces auto si pietonal al incintei cu strada Dornei, cu o latime de 7,00 m si a unui acces auto si pietonal din strada Mucius Scaevola, cu o latime de 7,00 m. Cele 2 accese existente se vor repositiona, unul pe str. Mucius Scaevola si al doilea pe str. Dornei, acestea putand fi amplasate oriunde pe latimea celor 2 fronturi stradale, functie de solutia de arhitectura stabilita la urmatoarele faze de proiectare. Suprafata de teren aferenta domeniului public care va fi afectata prin repositionarea celor 2 accese auto existente, va fi se va completa cu zona verde de aliniament.

Accesul pietonal in incinta se realizeaza din trotuarele strazilor Dornei si Mucius Scaevola. Spatiile de servicii de la nivelul parterelor si casele de scara aferente celor 2 corpuri de cladire se vor accesa direct din trotuarele existente.

In zona sudica a terenului reglementat, din str. Mucius Scaevola, se va asigura un acces pietonal suplimentar catre blocurile aflate pe Aleea Postavului. Aceste blocuri au acces auto si pietonal la incinta proprie pe un alt traseu, insa pentru un acces pietonal mai facil catre aceste proprietati, se va amenaja un trotuar in acest scop. Tot in aceasta zona a terenului reglementat (latura sudica) exista unele retele de utilitati subterane aferente acestor blocuri, aflate pe parcela cu CF nr. 304902 Arad. Acestea nu se modifica prin prezentul proiect, pozitia lor ramine neschimbata. Solutia de urbanism propune in aceasta zona amenajarea zonei verzi aferente pentru noua investitie, astfel incit retelele de utilitati existente sa nu fie modificate.

Pe latura nordica a proprietatii, in retragerea de min. 1,00 m fata de limita de proprietate, se propune realizarea unei zone verzi. Aceasta zona verde va fi intrerupta de accese pietonale la spatiile comerciale, respectiv zonele de acces ale imobilelor de locuit.

Pentru realizarea acceselor auto vor fi afectate suprafete din domeniul public in proprietatea STATULUI ROMAN, in administrarea Mun. Arad (CF nr. 358756 Arad – str. Dornei si CF nr. 351097 Arad – str. Mucius Scaevola).

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

Parcaje. Pentru maximul de 46 unitati, **in incinta pot fi amenajate 68 de locuri de parcare**, astfel:

Vor fi asigurate in interiorul incintei reglementate **min. 1,4 locuri de parcare/apartament**, rezultand un maxim de **60 locuri de parcare** alocate apartamentelor propuse.

Pentru vizitatori, se va asigura un numar de minim **2 locuri** de parcare.

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 puțin de 2 locuri de parcare/spatiu rezultand un numar de minim 6 locuri de parcare.**

In cazul in care se vor realiza mai putine unitati locative, numarul parcarilor va putea fi diminuat, respectand principiul de calcul mentionat mai sus.

Nu se vor autoriza constructii cu functiuni care necesita locuri de parcare care nu pot fi asigurate in limitele proprietatii private.

3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Regulamentul local de urbanism este instrumentul aferent P.U.Z. care reglementeaza permisiunile si restrictiile in ceea ce priveste posibilitatile de edificare in zona P.U.Z. Aspectele prezentate sintetic in ceea ce urmeaza vor fi detaliate in RLU aferent.

Principalele functiuni propuse ale zonei. In cadrul incintei cu propuneri se identifica doua zone functionale principale:

1. Lc – zona rezidentiala – locuinte colective cu parter servicii/comercial;

cu urmatoarele utilizari:

Utilizari permise:

- locuinte colective cu regim de inaltime maxim P+4E+2Er (corp A), P+3E (Corp B) si P+4E+1Er (corp C) 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;
- Amenajari si echipamente tehnico-edilitare de productie a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de încălzire geotermală, pompe de caldura de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor servi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate;
- platforme de depozitare selectiva a gunoiului menajer, conform legislatiei în vigoare din domeniu.

Utilizari permise cu conditii:

- amplasarea cladirilor se va realiza cu respectarea conditiilor impuse de avizatori si a asigurarii locurilor de parcare necesare in limitele proprietatii conform prevederilor prezentei documentatii.
- Se admit functiuni de servicii/comerciale de la parterul imobilelor de locuinte colective cu conditia ca acestea sa nu genereze transporturi grele, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 24:00.

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

Si urmatoarele suzone functionale:

LcC – zona cai de comunicatie cu urmatoarele utilizari:

Utilizari permise: accese pe proprietate, platforme carosabile si pietonale de incinta, parcari, 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. 687 mp), suprafata distribuita la nivelul solului si/sau la nivelul terasei de peste zona de parcare (terasa inierbata). 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 14 arbori**, conf. **HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 Art. 20**, astfel:

- 1 arbore plantat la 50 mp zona verde amenajata (687 mp) => **14 arbori**
 - 1 arbore plantat la 10 locuri de parcare (35 locuri descoperite in incinta) => **4 arbori**
- 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 nord-est (109,70 NMN) si cea de sud-vest (109,20 NMN) a amplasamentului.

Cota CTS propusa este in jurul valorii de 109.80 NMN, platformele carosabile propuse pe amplasament racordandu-se la strazile adiacente, Dornei si Mucius Scaevola, fara afectarea trotuarelor si domeniului public aflat intre proprietatea studiata si strazi.

Regimul de inaltime maxim al ansamblului propus va fi de 22 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 3 corpuri de cladire cu inaltime diferita, respectiv **regim de inaltime minim P+3E , regim de inaltime P+4E+Er si regim maxim de inaltime P+4E+2Er**, care insumeaza un numar **maxim de 46 unitati locative**, din care maxim 43 apartamente cu 2, 3 si/sau 4 camere, si maxim 3 spatii comerciale/de servicii (comert, alimentatie publica, birouri, salon infrumusetare corporala, sala de antrenament sportiv, sala de agrement pentru copii etc.) partial la nivelul parterului. Totodata, la nivelul parterului imobilului, se propune amenajarea de locuri de parcare aferente functiunilor propuse pe amplasament.

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

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

Din punct de vedere conceptual, se propune un ansamblu format din 2 corpuri de cladire principale (Corp A si Corp C), cu inaltime de P+4E+2Er respectiv P+4E+Er si un corp de legatura (Corp B) intre aceste 2 corpuri principale, in regim de inaltime de maxim P+3E. Se propune realizarea unui parter sub forma unui dreptunghi cu dimensiunile laturilor de aproximativ 22,00 m x 54,00 m, care leaga cele 2 corpuri de cladire, si care va acomoda partial spatii comerciale (la parterul celor 2 corpuri de cladire principale) si spatii de parcare (atat sub cele 2 imobile principale cat si in zona dintre acestea). Planseul parterului ce genereaza parcare acoperite se va realiza inierbat, asigurand curti private ale apartamentelor de la nivelul 1 aferente celor 2 imobile principale si a corpului de legatura.

Corpul de cladire A se va alinia la frontul stradal al strazii Mucius Scaevola, cu precizarea ca se va realiza o constructie noua propusa cu unghiuri de 90 de grade. Dat fiind faptul ca limitele cadastrale ale strazii Mucius Scaevola in relatie cu limita cadastrala a terenului

reglementat nu determina unghi de 90 de grade cu strada Dornei, se permite ca aliniamentul noii constructii cu str Mucius Scaevola sa fie si doar intr-un punct.

Retragerea ansamblului rezidential fata de frontul stradal al strazii Dornei se va face cu minim 1,0 m fata de limita de proprietate. Corpul B de legatura va fi retras in dreptul nivelelor 1, 2 si 3 de la frontul stradal cu str. Dornei cu minim 5,00 m.

Configuratia ansamblului rezidential a pornit de la premisa ca spatiile principale ale apartamentelor propuse sa aiba ferestre partial protejate in relatie cu strada Dornei, deoarece latura ansamblului dinspre str. Dornei este orientata pe Nord si pentru ca pe aceasta strada se afla cale de tramvai, care genereaza un disconfort pentru locuire, in cazul in care ferestre ale spatiilor de odihna ar fi orientate catre aceasta. Drept urmare, spatiile principale ale apartamentelor sunt orientate pe est, vest si sud. Pe latura nordica se vor amplasa ferestre pentru spatii precum bucatarii, bai, holuri, spatii de depozitare.

Corpul de legatura B se va amplasa la o distanta de minim 5 m fata de limita de proprietate nordica a parcelei, deci spatiile care vor avea ferestre catre str. Dornei vor fi afectate intr-un procent mai mic de circulatia tramvaiului prin fata amplasamentului. Cu toate acestea, se recomanda amplasarea spatiilor secundare locuirii pe latura dinspre strada Dornei.

Totodata, se propune realizarea unor retrageri consecutive ale nivelelor superioare ale corpurilor de cladire A si C, pe latura nordica a ansamblului (latura dinspre str. Dornei). Astfel, etajul 4 al celor 2 corpuri de cladire principale Corp A si Corp C va avea o suprafata construita redusa fata de etajele inferioare (etaj 1, 2 si 3) cu cel putin 10%, rezultand o terasa circulabila pe limita nordica a ansamblului. Nu este obligatoriu ca terasa sa fie realizata pe toata latimea corpurilor de cladire A si C. Etajul 5 al celor 2 corpuri de cladire principale Corp A si Corp C si etajul 6 al corpului de cladire A vor avea suprafata construita diminuata fata de etajele curente (etaj 1,2 si 3) cu cel putin 30%, suprafata dislocata preponderent pe latura nordica a ansamblului.

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 constructibilitate reprezentata pe planșa 02 A – Reglementari Urbanistice – Zonificare.

Regimul de aliniere fata de frontul stradal – str. Mucius Scaevola : Corpul de cladire A se va alinia la frontul stradal al strazii Mucius Scaevola, cu precizarea ca se va realiza o constructie nou propusa cu unghiuri de 90 de grade. Dat fiind faptul ca limitele cadastrale ale strazii Mucius Scaevola in relatie cu limita cadastrala a terenului reglementat nu determina unghi de 90 de grade cu strada Dornei, se permite ca aliniamentul noii constructii cu str Mucius Scaevola sa fie si doar intr-un punct.

Regimul de aliniere fata de frontul stradal – str. Dornei : cladirea va fi retrasa cu min. 1,0 m fata de frontul stradal. Corpul de legatura B se va retrage cu minim 5,0 m fata de frontul stradal.

Fata de limita sudica de proprietate: cladirile vor avea **retrageri minime intre 12,50 m si 19,80 m** conform plansei 02 A –Reglementari urbanistice - Zonificare.

Fata de limita vistica de proprietate: cladirile vor fi **retrase minim 10,00 m** conform plansei 02 A –Reglementari urbanistice - Zonificare.

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.

Se permite amplasarea in afara zonei de constructibilitate a constructiilor si amenajarilor tehnico-edilitare si a eventualelor imprejmuiiri ale incintei propusa 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. P+4E+2Er; Corp B – max. P+3E; Corp C – max. P+4E+Er.**

Se propune realizarea unor retrageri consecutive ale nivelelor superioare ale corpurilor de cladire A si C, pe latura nordica a ansamblului (latura dinspre str. Dornei). Astfel, etajul 4 al celor 2 corpuri de cladire principale Corp A si Corp C va avea o suprafata construita redusa fata de etajele inferioare (etaj 1, 2 si 3) cu cel putin 10%, rezultand o terasa circulabila pe limita nordica a ansamblului. Nu este obligatoriu ca terasa sa fie realizata pe toata latimea corpurilor de cladire A si C. Etajul 5 al celor 2 corpuri de cladire principale Corp A si Corp C si etajul 6 al corpului de cladire A vor avea suprafata construita diminuata fata de etajele curente (etaj 1,2 si 3) cu cel putin 30%, suprafata dislocata preponderent pe latura nordica a ansamblului.

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. = 30% - la nivelul etajelor cu functiunea locuinte colective (etaj 1 ÷ 4+2Er).

POT max = 42,00 % - la nivelul parterului cu functiune servicii/comert si parcaje;

CUT max = 1,95

3.5.6. Imprejmuiri:

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

Imprejmuirea la frontul stradal al str. Dornei se va realiza in drept cu constructia propusa, respectiv cu o retragere de min. 1,0 m.

3.5.6. Plantatii:

Vor fi asigurate spatii verzi amenajate de incinta, in proportie de min. 25% din suprafata incintei reglementate (min. 687 mp), suprafata distribuita la nivelul solului si/sau la nivelul terasei de peste zona de parcare (terasa inierbata). 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 14 arbori**, conf. **HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 Art. 20**, astfel:

- 1 arbore plantat la 50 mp zona verde amenajata (687 mp) => **14 arbori**
- 1 arbore plantat la 10 locuri de parcare (35 locuri descoperite in incinta) => **4 arbori**

Bilantul teritorial de zona comparativ:

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 2.749 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUASA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]

Teren curti-constructii cu functiunea de locuire	2.749,00	100.00%	0	0,00%
Constructie cu destinatia locuinte colective si servicii/comert	0,00	0.00%	825	30.00%
Parcari acoperite la nivelul Parterului , cu terasa inierbata	0,00	0,00%	330	12.00%
Zone verzi de incinta (min. 25%)	0,00	0.00%	687	25.00%
Alei carosabile, pietonale, parcaje in curte si amenajarile tehnico-edilitare de incinta	0,00	0.00%	907	33,00%
TOTAL GENERAL	2.749,00	100.00%	2.749,00	100.00%

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 20.000 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Zona de locuinte individuale/condominii - existent	8.417	42,08%	5.668	28,34%
Zona de locuinte colective - existent	5.194	25,97%	5.194	25,97%
Zona de servicii/comert - existent	2.193	10,97%	2.193	10,97%
Zona cu functiune mixta: rezidential – locuinte colective, servicii si comert, cu amenajarile aferente - propus	0,00	0.00%	2.749	13,74%
Cai de comunicatii rutiere - existent	4.196	20,98%	4.196	20,98%
TOTAL GENERAL	20.000	100%	20.000	100%

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

POT max. = 30% - la nivelul etajelor cu functiunea locuinte colective (etaj 1 ÷ 4 + 2Er).

POT max = 42,00 % - la nivelul parterului cu functiune servicii/comert si parcaje;

CUT max = 1,95

Regim de inaltime:

CORP A: max. P+4E+2Er

CORP B: max. P+3E

CORP C: max. P+4E+1Er

Parcare acoperita: max. Parter si terasa inierbata

CORP A: Hmax : 22,00 m

CORP B: Hmax : 13,00 m

CORP C: Hmax : 19,00 m

Parcare acoperita: Hmax : 4,00 m

Spatii verzi de incinta = min. 25% (min. 687 mp)

Spatii verzi terasa inierbata (peste parcare: = min. 190 mp)

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Amplasamentul studiat este deja racordat la toate utilitatile existente in zona, si anume: energie electrica, retea de apa rece, canalizare menajera si pluviala, retea gaze naturale, telefonie, servicii de salubritate, toate existente pe strazile Dornei si Mucius Scaevola.

Noua dezvoltare propusa implica insa o repositionare si redimensionare a tuturor bransamentelor la utilitati.

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 Mucius Scaevola, in fata amplasamentului. Actualmente terenul este bransat la reseaua de apa potabila a orasului.

Racordarea parcelei la reseaua stradala se va face printr-un camin de apometru, amplasat intre str. Mucius Scaevola 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 incarcarilor 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 Mucius Scaevola, functie si de punctul de vedere si solutia tehnica a Companiei Apa Arad.

Amplasamentul studiat este deja racordat la reseaua stradala de canalizare menajera, dar noua functiune si organizare a terenului impun realizarea de noi bransamente la reseaua aflata in fata proprietatii.

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 reseaua stradala existenta in zona, pe strada Liviu Rebreanu inclusiv daca va fi cazul, printr-un post de transformare nou amplasat in incinta. De la postul de transformare se va realiza un sistem de distributie de joasa tensiune, prin cabluri electrice montate subteran pana la firida de bransament.

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.

Chiar daca actualmente exista bransament la reseaua de energie electrica, noua functiune si organizare a incintei studiate impun ca si aceste bransamente sa fie repositionate si reinnoite.

6. Alimentarea cu gaze naturale – se va realiza prin bransarea la reseaua de distributie gaze naturale a municipiului existenta pe strada Mucius Scaevola, 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 687 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

Pentru noul ansamblu rezidential se propune realizarea unui nou racord al incintei cu strada Dornei, cu o latime de 7,00 m si a unui acces din strada Mucius Scaevola, cu o latime de 7,00 m. Cele 2 accese existente se vor repositiona, unul pe str. Mucius Scaevola si al doilea pe str. Dornei, acestea putand fi amplasate oriunde pe latimea celor 2 fronturi stradale, functie de solutia de arhitectura stabilita la urmatoarele faze de proiectare. Suprafata de teren aferenta domeniului public care va fi afectata prin repositionarea celor 2 accese auto existente, va fi se va completa cu zona verde de aliniament.

Accesul pietonal in incinta se realizeaza din trotuarele strazilor Dornei si Mucius Scaevola. Spatiile de servicii de la nivelul parterelor si casele de scara aferente celor 2 corpuri de cladire se vor accesa direct din trotuarele existente.

In zona sudica a terenului reglementat, din str. Mucius Scaevola, se va asigura un acces pietonal suplimentar catre blocurile aflate pe Aleea Postavului. Aceste blocuri au acces auto si pietonal la incinta proprie pe un alt traseu, insa pentru un acces pietonal mai facil catre aceste proprietati, se va amenaja un trotuar in acest scop. Tot in aceasta zona a terenului reglementat (latura sudica) exista unele retele de utilitati subterane aferente acestor blocuri, aflate pe parcela cu CF nr. 304902 Arad. Acestea nu se modifica prin prezentul proiect, pozitia lor ramine neschimbata. Solutia de urbanism propune in aceasta zona amenajarea zonei verzi aferente pentru noua investitie, astfel incit retelele de utilitati existente sa nu fie modificate.

- Rezolvarea disfuncionalitatilor 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: Strada Mucius Scaevola si str. Dornei;
- teren proprietate privata a statului de interes local (Aleea Postavului);
- 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. 443/27.03.2023** emis de primaria Mun. Arad, conform PUZCP Arad, aprobat cu HCLM Arad nr. 201/2014, amplasamentul este incadrat in ZIR1, SIR50, LmIII11 – Locuinte condominii de tip vile existente cu regim mic de inaltime P, imobile constructii categoria III cu valoare ambientala ce pot fi modificate pentru ameliorare pana la un regim maxim de inaltime P+2E. Pe amplasament se afla o constructie anexa, in regim de inaltime Parter, care se doreste a fi demolata inainte de executia noilor obiective propuse prin prezenta documentatie.

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, insa se reglementeaza conditiile de construire, accesele si dotarile tehnico-edilitare necesare buneii functionari a zonei.

Categorii principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare.

Interventiile in cadrul zonei studiate vor viza:

- a) Amenajarea acceselor auto si pietonale din strada Dornei (aflata la nord de amplasament) si strada Mucius Scaevola (aflata la est de amplasament);
- b) Extinderea retelelor tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale – dupa caz) din str. Dornei/Mucius Scaevola in concordanta cu solutiile tehnice ale furnizorilor de utilitati.

Interventiile in cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- a) Sistemizarea 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 incheierea fondului construit din zona periferica aflata in curs de dezvoltare, in concordanta cu strategia de dezvoltare a municipiului Arad.

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.

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. **443/27.03.2023** si ale avizului de oportunitate nr. **02/06.02.2024**.

Intocmit,

arh. Andreea TUTU RUR Dz1,Dz2