

This file has been cleaned of potential threats.

If you confirm that the file is coming from a trusted source, you can send the following SHA-256 hash value to your admin for the original file.

59348f49285a2d35aa4ff89ccd361f36335871243eb480fa24cabfbf7c018efa

To view the reconstructed contents, please SCROLL DOWN to next page.



ROMÂNIA
JUDEȚUL ARAD
MUNICIPIUL ARAD
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E A Nr. 273
din 21 mai 2019

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ)
și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU): Construire Zonă rezidențială și servicii,
Splaiul Mureș, nr.26, municipiul Arad, pe parcelele identificate prin CF nr. 304884 – Arad
și CF nr.326384 – Arad, beneficiar: SC Porto Petrol SRL

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. 23457/26.03.2019,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 20850/19.03.2019, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 23400/26.03.2019 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monimente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 8/12.03.2019,

Ținând seama de rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;

Având în vedere prevederile art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare prevederile art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând seama de Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;

Îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată,

Având în vedere adoptarea hotărârii în unanimitate de voturi (21 de consilieri prezenți din totalul de 23),

În temeiul drepturilor conferite prin art. 36 alin. (1), alin. (5) lit. c), art. 45 alin. (2) lit. e) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD
H O T Ă R Ă Ș T E

Art. 1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: *Construire Zonă rezidențială și servicii, Splaiul Mureș, nr. 26, Municipiul Arad*, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiar: SC PORTO PETROL SRL

2. Elaborator: S.C. OBIECTIV S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Ioan Feier, proiect nr. 270/2016,180/2017;

3. Parcelele care face obiectul prezentului P.U.Z. sunt identificate prin CF nr. 304884 – Arad și CF nr. 326384 - Arad, având categoria de folosință: curți construcții în intravilan, în suprafață de 52434 mp.

Art. 2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

1. Zonificare funcțională: Zonele care constituie U.T.R. 7 bis, sunt următoarele:

- zona locuințe cu regim mic de înălțime - Subzonele Lm1, Lm2, Lm3, Lm4, Lm5, Lm6, Lm7, Lm8, Lm9, Lm10, Lm11 - 3,48 ha;
- zona mixtă - locuințe și servicii cu regim mic de înălțime - Subzonele LmS2 și LmS3 - 0,06 ha;
- zona mixtă – locuințe și servicii cu regim mediu de înălțime - Zona LmS1 - 0,22 ha;
- zonă mixtă – pentru servicii și agreement - Zona SPS - 0,05 ha;
- zonă spații verzi - Subzonele Sp1 și Sp2 - 0,19 ha;
- zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente - Zona C - 1,23 ha;
- zona echipare edilitară - TE - Zona ED - 0,01 ha.

2. Indicii urbanistici în U.T.R. 7 bis sunt: Lm1, Lm2, Lm3, Lm4, Lm5, Lm6, Lm7, Lm8, Lm9, Lm10 și Lm11: P.O.T. = min. 30%, max. 35 %, C.U.T. = min. 0,60 / max. 1,05;

LmS1, LmS2: P.O.T. = min. 35%, max. 40 %, C.U.T. = min. 0,70/ max. 2,00;

LmS3: P.O.T. = min. 35%, max. 40 %, C.U.T.= min. 1,05/ max. 2,00;

SPS: P.O.T. = min. 40%, max.50 %, C.U.T. = min. 0,80/ max. 1.50 .

3. Regimul maxim de înălțime admis:

- a. înălțimea maximă admisă în zona Lm (1,2,3 ...11) este P+2
- b. înălțimea maximă admisă în subzonele LmS2, LmS3 este P+2
- c. înălțimea maximă admisă în zona LmS1 este P+4
- d. înălțimea maximă admisă în zona SPS este P+2
- e. înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși norma impusă de Autoritatea Aeronautică, adică 17,00 m.
- f. În zona Sp nu se admit construcții supraterrane.

4. Spații verzi: Se vor amenaja 2 subzone de spații verzi în suprafață de 0,19 ha, în procent de 3,63%.

5. Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

- a. Construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu min. 3,00 m și max. 5,00 m. Retragera minimă a clădirilor de pe Splaiul Mureșului este de 2,00 m.
- b. Distanța minimă obligatorie a construcțiilor supraterrane față de limitele laterale ale terenului este de 2,00 m în cazul golurilor cu privire directă și 0,60 m în cazul golurilor cu privire piezișă.
- c. Distanța minimă obligatorie a construcțiilor supraterrane față de limita posterioară a terenului este de 3,00 m
- d. Construcțiile pot fi amplasate la limita laterală a parcelei în cazul clădirilor de locuințe cuplate sau înșiruite

6. Circulații și accese: Extinderi sau înființări de noi străzi, în suprafață de 1,23 ha:

- a. prelungirea traseului străzilor Putnei / Primăverii cu 65 m, până la strada Malul Mureșului;
- b. prelungirea străzii Veronica Micle cu 155 m până la Splaiul Mureșului;
- c. modernizarea Splaiului Mureșului pe toată lungimea vecinătății ei cu amplasamentul reglementat. L=650m;
- d. stradă nou deschisă în interiorul zonei reglementate, paralelă cu strada Malul Mureșului între strada Primăverii și prelungirea străzii Veronica Micle. L=330 m.,se propune ca strada nou deschisă să poarte numele "arhitect Miloș Cristea";
- e. șase străzi nou deschise, perpendiculare pe Splaiul Mureșului, în lungime totală de 420 m;
- f. trei alei /fundături cu o lungime de 50 m fiecare.
- g. Toate străzile, cu excepția fundăturilor, vor fi străzi de categoria a III-a, cu prospectul specific acestor străzi.
- h. Străzile nou propuse vor fi trecute în domeniul public al municipiului Arad.
- i. Dimensiunile accesului nou creat, cât și ale drumurilor din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

7. **Parcaje.** Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă gradul de dotare cu parcaje respectă prevederile anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism. Se recomandă ca locuințele individuale să fie dotate cu un garaj / parcare de 2 locuri.

Autorizarea construcțiilor în zonele LmS și SPS este condiționată de asigurarea numărului de locuri de parcaje în interiorul parcelei.

8. **Utilități:** Se va asigura racordarea la rețelele de utilități existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala beneficiarilor.

În cazul afectării unor proprietăți private în timpul executării lucrărilor se va solicita acordul legalizat al proprietarilor acestor terenuri.

9. Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau de cumpărător, prevăzute în contractele de vânzare - cumpărare a terenului. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

10. Pe cheltuiala investitorului, se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone de locuințe și servicii, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Art. 3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art. 4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiar SC PORTO PETROL SRL și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Marius SFÂRĂILĂ

Contrasemnează pentru legalitate
SECRETARUL MUNICIPIULUI ARAD
Lilioara STEPANESCU

Nr. 175/26.03.2019

H O T Ă R Ă R E A Nr. _____
din _____ 2019

privind aprobarea documentației de urbanism Plan Urbanistic Zonal (PUZ)
și a Regulamentului Local de Urbanism aferent (RLU): Construire Zonă rezidențială și servicii,
Splaiul Mureș, nr.26, municipiul Arad, pe parcelele identificate prin CF nr. 304884 – Arad
și CF nr.326384 – Arad, beneficiar: SC Porto Petrol SRL

Având în vedere inițiativa Primarului Municipiului Arad, exprimată prin Expunerea de motive nr. 23457/26.03.2019,

Analizând raportul informării și consultării publicului nr. 20850/19.03.2019, în conformitate cu prevederile Ordinului Ministrului Dezvoltării Regionale și Turismului nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism,

Luând în considerare raportul de specialitate nr. 23400/26.03.2019 al Arhitectului Șef al Municipiului Arad, Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal,

Analizând avizul tehnic al Arhitectului Șef nr. 8/12.03.2019,

Ținând seama de rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Arad;

Având în vedere prevederile art. 25 alin. (1), art. 56 alin. (1) și alin. (6) din Legea nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare prevederile art. 2 alin. (2) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând seama de Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010-2000;

Îndeplinirea procedurilor prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată,

În temeiul drepturilor conferite prin art. 36 alin. (1), alin. (5) lit. c), art. 45 alin. (2) lit. e) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ARAD H O T Ă R Ă Ș T E

Art.1. Se aprobă Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent obiectivului de investiție: *Construire Zonă rezidențială și servicii, Splaiul Mureș, nr. 26, Municipiul Arad*, conform documentației anexate, care face parte din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor impuse prin avize și cu următoarele date generale:

1. Beneficiar: SC PORTO PETROL SRL
2. Elaborator: S.C. OBIECTIV S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Ioan Feier, proiect nr. 270/2016,180/2017;
3. Parcelele care face obiectul prezentului P.U.Z. sunt identificate prin CF nr. 304884 – Arad și CF nr. 326384 - Arad, având categoria de folosință: curți construcții în intravilan, în suprafață de 52434 mp.

Art.2. Se aprobă următoarele condiții de construire:

1. Zonificare funcțională: Zonele care constituie U.T.R. 7 bis, sunt următoarele:

- zona locuințe cu regim mic de înălțime - Subzonele Lm1, Lm2, Lm3, Lm4, Lm5, Lm6, Lm7, Lm8, Lm9, Lm10, Lm11 - 3,48 ha;
- zona mixtă - locuințe și servicii cu regim mic de înălțime - Subzonele LmS2 și LmS3 - 0,06 ha;
- zona mixtă – locuințe și servicii cu regim mediu de înălțime - Zona LmS1 - 0,22 ha;
- zonă mixtă – pentru servicii și agreement - Zona SPS - 0,05 ha;
- zonă spații verzi - Subzonele Sp1 și Sp2 - 0,19 ha;
- zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente - Zona C - 1,23 ha;
- zona echipare edilitară - TE - Zona ED - 0,01 ha.

2. Indicii urbanistici în U.T.R. 7 bis sunt: Lm1, Lm2, Lm3, Lm4, Lm5, Lm6, Lm7, Lm8, Lm9, Lm10 și Lm11: P.O.T. = min. 30%, max. 35 %, C.U.T. = min. 0,60 / max. 1,05;

LmS1, LmS2: P.O.T. = min. 35%, max. 40 %, C.U.T. = min. 0,70/ max. 2,00;

LmS3: P.O.T. = min. 35%, max. 40 %, C.U.T.= min. 1,05/ max. 2,00;

SPS: P.O.T. = min. 40%, max.50 %, C.U.T. = min. 0,80/ max. 1.50 .

3. Regimul maxim de înălțime admis:

- g. înălțimea maximă admisă în zona Lm (1,2,3 ...11) este P+2
- h. înălțimea maximă admisă în subzonele LmS2, LmS3 este P+2
- i. înălțimea maximă admisă în zona LmS1 este P+4
- j. înălțimea maximă admisă în zona SPS este P+2
- k. înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși norma impusă de Autoritatea Aeronautică, adică 17,00 m.
- l. În zona Sp nu se admit construcții supratere.

4. Spații verzi: Se vor amenaja 2 subzone de spații verzi în suprafață de 0,19 ha, în procent de 3,63%.

5. Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

- e. Construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu min. 3,00 m și max. 5,00 m. Retragera minimă a clădirilor de pe Splaiul Mureșului este de 2,00 m.
- f. Distanța minimă obligatorie a construcțiilor supratere față de limitele laterale ale terenului este de 2,00 m în cazul golurilor cu privire directă și 0,60 m în cazul golurilor cu privire piezișă.
- g. Distanța minimă obligatorie a construcțiilor supratere față de limita posterioară a terenului este de 3,00 m
- h. Construcțiile pot fi amplasate la limita laterală a parcelei în cazul clădirilor de locuințe cuplate sau înșiruite

6. Circulații și accese: Extinderi sau înființări de noi străzi, în suprafață de 1,23 ha:

- j. prelungirea traseului străzilor Putnei / Primăverii cu 65 m, până la strada Malul Mureșului;
- k. prelungirea străzii Veronica Micle cu 155 m până la Splaiul Mureșului;
- l. modernizarea Splaiului Mureșului pe toată lungimea vecinătății ei cu amplasamentul reglementat. L=650m;
- m. stradă nou deschisă în interiorul zonei reglementate, paralelă cu strada Malul Mureșului între strada Primăverii și prelungirea străzii Veronica Micle. L=330 m.,se propune ca strada nou deschisă să poarte numele "arhitect Miloș Cristea";
- n. șase străzi nou deschise, perpendiculare pe Splaiul Mureșului, în lungime totală de 420 m;
- o. trei alei /fundături cu o lungime de 50 m fiecare.

- p. Toate străzile, cu excepția fundăturilor, vor fi străzi de categoria a III-a, cu prospectul specific acestor străzi.
- q. Străzile nou propuse vor fi trecute în domeniul public al municipiului Arad.
- r. Dimensiunile accesului nou creat, cât și ale drumurilor din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi executate conform Ordonanței Guvernului nr. 43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr. 82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Execuția și recepția lucrărilor se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind lucrările publice și vor fi executate pe cheltuiala investitorilor, înaintea autorizării construcțiilor. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

7. Parcaje. Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă gradul de dotare cu parcaje respectă prevederile anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism. Se recomandă ca locuințele individuale să fie dotate cu un garaj / parcare de 2 locuri.

Autorizarea construcțiilor în zonele LmS și SPS este condiționată de asigurarea numărului de locuri de parcaje în interiorul parcelei.

8. Utilități: Se va asigura racordarea la rețelele de utilități existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala beneficiarilor.

În cazul afectării unor proprietăți private în timpul executării lucrărilor se va solicita acordul legalizat al proprietarilor acestor terenuri.

9. Construcțiile vor fi autorizate după asigurarea executării lucrărilor de echipare edilitară aferente amplasamentului, de către dezvoltator sau de cumpărător, prevăzute în contractele de vânzare - cumpărare a terenului. Se vor autoriza construcțiile și amenajările care se pot racorda la infrastructura edilitară existentă cu capacitatea corespunzătoare sau pentru a cărei extindere sau realizare există surse de finanțare asigurate de investitori interesați sau care beneficiază de surse de finanțare atrase potrivit legii.

10. Pe cheltuiala investitorului, se va asigura realizarea rețelei de apă, a rețelei de canalizare menajeră, a rețelei de canalizare pluvială, a rețelelor electrice, de gaze naturale necesare funcționării noii zone de locuințe și servicii, urmând ca, după realizarea acestora, acestea să fie predate deținătorilor de utilități, unde este cazul. Documentațiile care se vor întocmi și aproba, cât și lucrările care se vor executa, vor respecta toate etapele rezultate din aplicarea legislației în vigoare.

Art.3. Prezentul Plan Urbanistic Zonal este valabil 5 ani de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

Art.4. Prezenta hotărâre se duce la îndeplinire de către beneficiar SC PORTO PETROL SRL și se comunică celor interesați de către Serviciul Administrație Publică Locală.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR

EXPUNERE DE MOTIVE

referitor la proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU): Construire Zonă rezidențială și servicii, Splaiul Mureș, nr.26, municipiul Arad, pe parcelele identificate prin CF nr. 304884 – Arad și CF nr.326384-Arad

- beneficiar: SC PORTO PETROL SRL
- elaborator: S.C. OBIECTIV S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Feier Ioan, proiect nr. 270/2016, 180/2017

Având în vedere:

- solicitarea înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.13846/25.02.2019 de către SC PORTO PETROL SRL

- raportul de specialitate nr...../.....2019 întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef, prin care se propune aprobarea Planului Urbanistic Zonal;

- raportul informării și consultării publicului nr...../.....2019, conform Ord. MDRT nr. 2701/2010, întocmit de către Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef;

- avizul tehnic nr...../.....2019 al Arhitectului-Şef;

Documentația de urbanism fiind întocmită conform legislației în vigoare și având îndeplinite condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 346/22.02.2018, se înaintează spre analiză Consiliului Local al Municipiului Arad.

Consider oportună adoptarea unei hotărâri prin care să se aprobe Planul Urbanistic Zonal, cu următoarele reglementări urbanistice:

Reglementarea parcelelor identificate prin CF nr. 304884 – Arad și CF nr.326384 - Arad având categoria de folosință de curți construcții, în suprafață de 52434 mp în scopul realizării unei zone rezidențiale și de servicii;

Zonificare funcțională: Zonele care constituie U.T.R. 7 bis, sunt următoarele:

- Zona locuințe cu regim mic de înălțime - Subzonele Lm1, Lm2, Lm3, Lm4, Lm5, Lm6, Lm7, Lm8, Lm9, Lm10, Lm11 -3,48 ha

- Zona mixtă - locuințe și servicii cu regim mic de înălțime - Subzonele LmS2 și LmS3 - 0,06 ha

- Zona mixtă – locuințe și servicii cu regim mediu de înălțime - Zona LmS1 - 0,22 ha

- Zonă mixtă – pentru servicii și agrement - Zona SPS - 0,05 ha

- Zonă spații verzi - Subzonele Sp1 și Sp2- 0,19 ha

- Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente - Zona C - 1,23 ha

- Zona echipare edilitară - TE - Zona ED - 0,01 ha

Indici urbanistici în U.T.R. 7 bis, sunt următorii:

- Lm1, Lm2, Lm3, Lm4, Lm5, Lm6, Lm7, Lm8, Lm9, Lm10 și Lm11,
P.O.T. = min. 30%, max.35 %, C.U.T. = min. 0,60 / max. 1,05
- LmS1, LmS2,

P.O.T. = min. 35%, max.40 %, C.U.T. = min. 0,70/ max. 2

○ LmS3,

P.O.T. = min. 35%, max.40 %, C.U.T. = min. 1,05/ max. 2,00

○ SPS,

P.O.T. = min. 40%, max.50 %, C.U.T. = min. 0,80/ max. 1.50

Regim maxim de înălțime admis :

Înălțimea maximă admisă în zona Lm (1,2,3 ...11) este P+2

Înălțimea maximă admisă în subzonele LmS2, LmS3 este P+2

Înălțimea maximă admisă în zona LmS1 este P+4

Înălțimea maximă admisă în zona SPS este P+2

Înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși norma impusă de Autoritatea Aeronautică adică 17,00m.

În zona Sp nu se admit construcții supratere.

Spații verzi: Se vor amenaja 2 subzone de spații verzi în suprafață de 0,19ha, în procent de 3,63%.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

Construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu min. 3,00 m și max. 5,00 m. Retragera minimă a clădirilor de pe Splaiul Mureșului este de 2,00 m.

Distanța minimă obligatorie a construcțiilor supratere față de limitele laterale ale terenului este de 2,00 m în cazul golurilor cu privire directă și 0,60 m în cazul golurilor cu privire piezișă.

Distanța minimă obligatorie a construcțiilor supratere față de limita posterioară a terenului este de 3,00 m

Construcțiile pot fi amplasate la limita laterală a parcelei în cazul clădirilor de locuințe cuplate sau înșiruite.

Circulații și accese :

S-au propus următoarele extinderi sau înființări de noi străzi, în suprafață de 1,23 ha :

- prelungirea traseului străzilor Putnei / Primăverii cu 65 m, până la strada Malul Mureșului.

- prelungirea străzii Veronica Micle cu 155 m până la Splaiul Mureșului

- modernizarea Splaiului Mureșului pe toată lungimea vecinătății ei cu amplasamentul reglementat L=650m. .

- stradă nou deschisă în interiorul zonei reglementate, paralelă cu strada Malul Mureșului între strada Primăverii și prelungirea străzii Veronica Micle. L=330 m.,se propune ca strada nou deschisă să poarte numele "arhitect Miloș Cristea"

- șase străzi nou deschise, perpendiculare pe Splaiul Mureșului, în lungime totală de 420 m.

- trei alei /fundături cu o lungime de 50 m fiecare.

Toate străzile, cu excepția fundăturilor vor fi străzi de categoria a III-a, cu prospectul specific acestor străzi.

Străzile nou propuse vor fi trecute în domeniul de interes public al municipiului Arad.

Dimensiunile accesului nou creat, cât și a drumurilor din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței de Guvern nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Parcaje

Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă gradul de dotare cu parcaje respectă prevederile anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism. Se recomandă ca locuințele individuale să fie dotate cu un garaj / parcare de 2 locuri.

Autorizarea construcțiilor în zonele LmS și SPS este condiționată de asigurarea numărului de locuri de parcaje în interiorul parcelei.

Amenajarea drumurilor la incintă, și a accesului rutier la amplasament, se va face pe cheltuiala investitorilor.

Utilități: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități ,pe cheltuiala beneficiarilor.

În cazul afectării unor proprietăți private în timpul executării lucrărilor se va solicita acordul legalizat la notar al proprietarilor acestor terenuri

P R I M A R
Ing. Gheorghe Falcă

Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente
Red./Dact.HS/HS

Cod:PMA-S4-01

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea documentaţiei de urbanism P.U.Z.şi RLU:
Construire Zonă rezidenţială şi servicii, Splaiul Mureş, nr.26, municipiul Arad, pe parcelele
identificate prin CF nr. 304884 – Arad şi CF nr.326384-Arad

- beneficiar: SC PORTO PETROL SRL
- elaborator: S.C. OBIECTIV S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Feier Ioan,
proiect nr. 270/2016, 180/2017

Încadrarea în localitate:

Zona studiată este amplasată în intravilanul municipiului Arad, în UTR nr.7 conform PUG aprobat prin HCLM Arad nr. 502/2018, pe Splaiul Mureşului nr.26, între intersecţia cu strada Ialomiţei şi prelungirea străzii Remus.

Situaţia juridică a terenului:

Parcelele care fac obiectul prezentului P.U.Z. sunt identificate prin CF nr. 326384 – Arad şi CF nr. 304884 - Arad şi au categoria de folosinţă de curţi construcţii, în suprafaţă de 52434 mp

Situaţia existentă:

Conform PUG lui parcela este situată în intravilanul municipiului Arad, având următoarele vecinătăţi:

- la nord: zonă locuinţe (ansamblu urban Arad/zonă protejată), teren intravilan viran proprietatea municipiului Arad destinat învăţământului, strada Grigore Ureche, strada Primăverii
- la sud: strada Malul Mureşului
- la vest: zonă locuinţe (ansamblu urban Arad/zonă protejată),
- la est: zonă spaţii verzi, agrement, sport, zonă instituţii şi servicii publice, zonă locuinţe, strada Ialomiţei

Descrierea soluţiei propuse:

Intervenţiile urbanistice: reglementarea parcelelor identificate prin CF nr. 304884 – Arad şi CF nr.326384 - Arad în scopul realizării unei zone rezidenţiale şi de servicii

Zonificare funcţională:

Zonele care constituie U.T.R. 7 bis , sunt următoarele:

- Zona locuinţe cu regim mic de înălţime
Subzonele Lm1, Lm2, Lm3, Lm4, Lm5, Lm6, Lm7, Lm8, Lm9, Lm10, Lm11 : 3,48
ha
- Zona mixtă - locuinţe şi servicii cu regim mic de înălţime
Subzonele LmS2 şi LmS3 : 0,06
ha
- Zona mixtă – locuinţe şi servicii cu regim mediu de înălţime
Zona LmS1 : 0,22
ha
- Zonă mixtă – pentru servicii şi agrement
Zona SPS : 0,05
ha
- Zonă spaţii verzi

Subzonele Sp1 și Sp2 ha	:	0,19
Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente		
Zona C ha	:	1,23
Zonă echipare edilitară - TE		
Zona ED ha	:	0,01
Indicii urbanistici în U.T.R. 7 bis, sunt următorii:		
Lm1, Lm2, Lm3, Lm4, Lm5, Lm6, Lm7, Lm8, Lm9, Lm10 și Lm11		
P.O.T.. = min. 30% ,max. 35 %		
C.U.T. = min. 0,60 / max. 1,05		
LmS1, LmS2,		
P.O.T.. = min. 35% ,max. 40 %		
C.U.T. = min. 0,70/ max. 2		
LmS3		
P.O.T.. = min. 35% ,max. 40 %		
C.U.T. = min. 1,05/ max. 2,00		
SPS		
P.O.T.. = min. 40% ,max. 50 %		
C.U.T. = min. 0,80/ max. 1.50		

Regim maxim de înălțime admis :

- Înălțimea maximă admisă în zona Lm (1,2,3 ...11) este P+2
- Înălțimea maximă admisă în subzonele LmS2, LmS3 este P+2
- Înălțimea maximă admisă în zona LmS1 este P+4
- Înălțimea maximă admisă în zona SPS este P+2
- Înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși norma impusă de Autoritatea Aeronautică, adică 17,00m.
- În zona Sp nu se admit construcții supraterrane.

Spații verzi: Se vor amenaja 2 subzone de spații verzi în suprafață de 0,19ha, în procent de 3,63%.

Retrageri ale construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei:

Construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu min. 3,00 m și max. 5,00 m

Retragerea minimă a clădirilor de pe Splaiul Mureșului este de 2,00 m..

Distanța minimă obligatorie a construcțiilor supraterrane față de limitele laterale ale terenului este de 2,00 m în cazul golurilor cu privire directă și 0,60 m în cazul golurilor cu privire piezișă.

Distanța minimă obligatorie a construcțiilor supraterrane față de limita posterioară a terenului este de 3,00 m

Construcțiile pot fi amplasate la limita laterală a parcelei în cazul clădirilor de locuințe cuplate sau înșiruite

Circulații și accese :

S-au propus următoarele extinderi sau înființări de noi străzi, în suprafață de 1,23 ha:

Prelungirea traseului străzilor Putnei / Primăverii cu 65 m, până la strada Malul Mureșului.

Prelungirea străzii Veronica Micle cu 155 m până la Splaiul Mureșului.

Modernizarea Splaiului Mureșului pe toată lungimea vecinătății ei cu amplasamentul reglementat. =650m.

Stradă nou deschisă în interiorul zonei reglementate, paralelă cu strada Malul Mureșului între strada Primăverii și prelungirea străzii Veronica Micle. L=330 m.

Se propune ca strada nou deschisă să poarte numele "arhitect Miloș Cristea"

Şase străzi nou deschise, perpendiculare pe Splaiul Mureşului, în lungime totală de 420. m.

Trei alei /fundături cu o lungime de 50 m fiecare.

Toate străzile, cu excepția fundăturilor vor fi străzi de categoria a III-a, cu prospectul specific acestor străzi.

Străzile nou propuse vor fi trecute în domeniul de interes public al municipiului Arad.

Dimensiunile accesului nou creat, cât și a drumurilor din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței de Guvern nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Parcaje

Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă gradul de dotare cu parcaje respectă prevederile anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism. Se recomandă ca locuințele individuale să fie dotate cu un garaj / parcare de 2 locuri.

Autorizarea construcțiilor în zonele LmS și SPS este condiționată de asigurarea numărului de locuri de parcaje în interiorul parcelei.

Amenajarea drumurilor la incintă și a accesului rutier la amplasament, se va face pe cheltuiala investitorilor.

Utilități: Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala beneficiarilor.

În cazul afectării unor proprietăți private în timpul executării lucrărilor se va solicita acordul legalizat la notar al proprietarilor acestor terenuri

Prezenta documentație este întocmită în baza Certificatul de Urbanism nr. 346 din 22 februarie 2018, Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM 010-2000, al Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și conține următoarele avize:

Nr. crt.	Organisme centrale/teritoriale interesate	Nr. și data aviz	Valabilitate aviz
1	S.C. E-Distribuție Banat S.A.- Sucursala Arad	243339952/22.11.2018	22.02.2020
2	Delgaz Grid SA	219/03.12.2018	03.12.2019
3	Agenția pentru Protecția Mediului Arad	2615/18.02.2019	-
4	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.S.I.	748/18/SU-AR/20.11.2018	-
5	Inspectoratul pentru Situații de Urgență "Vasile Goldiș" al Județului Arad – P.C.	837/18/SU-AR/20.11.2018	-
6	Direcția de Sănătate Publică a jud. Arad	1259/22.10.2018	-
7	S.C. Compania de Apă Arad S.A.	21870/06.11.2018	-
8	TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.	512/13.11.2018	13.11.2019
9	Serviciul de Telecomunicații Speciale	14630/21.11.2018	22.02.2020
10	RCS&RDS SA	FN	22.02.2020
11	O.C.P.I. Arad	PV recepție 102/2018	-
12	Administrația Națională "APELE ROMÂNE" Administrația Bazinală de Apă Mureș, sistemul de Gospodărirea Apelor Arad	1/07.01.2019	07.01.2021
13	Autoritatea Aeronautică Civilă Română	2922/141/19.02.2019	19.02.2020
14	Direcția Județeană pentru Cultură Arad	386/U/14.11.2018	-

În urma analizării documentației de urbanism în cadrul ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 26.02.2019, s-a emis Avizul Tehnic nr...../.....2019.

Având în vedere cele de mai sus, susținem aprobarea P.U.Z.

Arhitect Șef
arh. Radu Drăgan

Șef Serviciu
arh. Dinulescu Sandra

Consilier,
ing. Hoblea Simona

VIZA JURIDICĂ

ROMÂNIA
Județul Arad
Primăria Municipiului Arad
Arhitect-Șef

Ca urmare a cererii adresate de S.C. PORTO PETROL S.R.L. cu sediul în județul Timiș, com. Giroc, str. Trandafirilor nr.109, înregistrată cu nr. 138046 din 25.02.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr.8 din 12.03.2019

pentru Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent: Zonă rezidențială și servicii
generat de imobilele identificate prin CF nr. 326384 – Arad și CF nr. 304884 - Arad

Inițiator: SC PORTO PETROL SRL

Proiectant: S.C. OBIECTIV S.R.L.

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Feier Ioan

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în P.U.Z.: Zona studiată este amplasată în intravilanul municipiului Arad, în UTR nr.7 conform PUG aprobat prin HCLM Arad nr. 502/2018, pe Splaiul Mureșului nr.26, între intersecția cu strada Ialomiței și prelungirea străzii Remus.

Parcelele care fac obiectul prezentului P.U.Z. sunt identificate prin CF nr. 326384 – Arad și CF nr. 304884 - Arad și au categoria de folosință de curți construcții, în suprafață de 52434 mp

Prevederi P.U.G. - R.L.U. aprobate anterior:

- UTR - 7;
- regim de construire: zona mixtă cu *regim de construire* continuu sau discontinuu
- funcțiuni predominante: subzonă locuințe, servicii, sport și subzonă spații verzi amenajate;
- H max = P+2+M;
- POT max = 40%;
- CUT max = 0,95;
- retragerea minimă față de aliniament: clădirile vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente sau retrase până la maxim 10m -;
- retrageri minime față de limitele laterale = conform cod civil;
- retrageri minime față de limitele posterioare = conform cod civil;

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- UTR nou: 7 bis
 - zona locuințe cu regim mic de înălțime - Subzonele Lm1, Lm2, Lm3, Lm4, Lm5, Lm6, Lm7, Lm8, Lm9, Lm10, Lm11 -3,48 ha
 - zona mixtă - locuințe și servicii cu regim mic de înălțime - Subzonele LmS2 și LmS3 - 0,06 ha
 - zona mixtă – locuințe și servicii cu regim mediu de înălțime - Zona LmS1 - 0,22 ha
 - zonă mixtă – pentru servicii și agrement - Zona SPS - 0,05 ha
 - zonă spații verzi - Subzonele Sp1 și Sp2 - 0,19 ha
 - zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente - Zona C - 1,23 ha
 - zona echipare edilitară - TE - Zona ED - 0,01 ha
- regim de construire:
 - înălțimea maximă admisă în zona Lm (1,2,3 ...11) este P+2
 - înălțimea maximă admisă în subzonele LmS2, LmS3 este P+2
 - înălțimea maximă admisă în zona LmS1 este P+4
 - înălțimea maximă admisă în zona SPS este P+2
 - înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși norma impusă de Autoritatea Aeronautică, adică 17,00m. În zona Sp nu se admit construcții supraterrane..

Indici urbanistici:

- Lm1,Lm2,Lm3,Lm4,Lm5,Lm6,Lm7,Lm8,Lm9, Lm10 și Lm11:
P.O.T. = min. 30%, max.35 %,C.U.T. = min. 0,60 / max. 1,05
- LmS1, LmS2:
P.O.T. = min. 35%, max.40 %,C.U.T. = min. 0,70/ max. 2,00
- LmS3:
P.O.T. = min. 35%, max.40 %,C.U.T.= min. 1,05/ max. 2,00
- SPS:
P.O.T. = min. 40%, max.50 %,C.U.T. = min. 0,80/ max. 1.50

Retragerea construcțiilor față de limitele de proprietate ale parcelei astfel:

- retragerea minimă față de aliniament - min. 3,00 m și max. 5,00 m. Retragerea minimă a clădirilor de pe Splaiul Mureșului este de 2,00 m.
- retrageri minime față de limitele laterale- 2,00 m în cazul golurilor cu privire directă și 0,60 m în cazul golurilor cu privire piezișă.

- retrageri minime față de limitele posterioare : 3,00 m

Construcțiile pot fi amplasate la limita laterală a parcelei în cazul clădirilor de locuințe cuplate sau înșiruite

Circulații și accese:

S-au propus următoarele extinderi sau înființări de noi străzi, în suprafață de 1,23 ha :

- prelungirea traseului străzilor Putnei / Primăverii cu 65 m, până la strada Malul Mureșului.
- prelungirea străzii Veronica Micle cu 155 m până la Splaiul Mureșului
- modernizarea Splaiului Mureșului pe toată lungimea vecinătății ei cu amplasamentul reglementat. L=650m.
- stradă nou deschisă în interiorul zonei reglementate, paralelă cu strada Malul Mureșului între strada Primăverii și prelungirea străzii Veronica Micle. L=330 m, se propune ca strada nou deschisă să poarte numele "arhitect Miloș Cristea"
- șase străzi nou deschise, perpendiculare pe Splaiul Mureșului, în lungime totală de 420 m.
- trei alei /fundături cu o lungime de 50 m fiecare.

Toate străzile, cu excepția fundăturilor vor fi străzi de categoria a III-a, cu prospectul specific acestor străzi.

Străzile nou propuse vor fi trecute în domeniul de interes public al municipiului Arad.

Dimensiunile accesului nou creat, cât și a drumurilor din incinta reglementată, vor respecta normativele tehnice în vigoare, asemenea drumurilor publice și vor fi conform Ordonanței de Guvern nr.43/1997 aprobată cu modificări prin Legea nr.82/1998 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare

Echipare tehnico-edilitară:

Se va face racordarea la rețelele de utilități existente în zonă.

Acestea se vor executa în varianta de amplasare subterană în conformitate cu condițiile din avizele/acordurile deținătorilor de utilități, pe cheltuiala beneficiarilor.

În cazul afectării unor proprietăți private în timpul executării lucrărilor se va solicita acordul legalizat la notar al proprietarilor acestor terenuri

În urma ședinței Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism din data de 26.02.2019 se avizează favorabil Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia,

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul P.U.Z. răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în P.U.Z. care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării P.U.Z.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea P.U.Z. și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a Certificatului de Urbanism nr. 1017 din 10.05.2018, emis de Primarul Municipiului Arad .

Arhitect-Şef
Arh. Radu Drăgan

RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

În conformitate cu prevederile Ordinului nr. 2701/2010 pentru aprobarea metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare, s-a întocmit prezentul raport privind documentația:

Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism aferent – Zonă rezidențială și de servicii

Inițiatorul documentației– SC PORTO PETROL SRL

Amplasament – municipiul Arad, Splaiul Mureșului nr.26

Proiectant – S.C. OBIECTIV S.R.L., specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Feier Ioan, proiect nr. 270/2016,180/2017

Responsabilitatea privind informarea și consultarea publicului: Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente din cadrul Direcției Arhitect-Şef

A. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate pentru a informa și consulta publicul

1.Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului:

La etapa 1 - intenția de elaborare a documentației P.U.Z

- prin adresa înregistrată la Primăria Municipiului Arad cu nr.40996/30.05.2018 beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind intenția de elaborare P.U.Z.

- întocmire anunț privind intenția de elaborare P.U.Z. și postat pe site-ul www.primariaarad.ro în data de 11.06.2018.

- anunțul de intenție a fost afișat în data de 11.06.2018 pe panou amplasat pe parcela studiată, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte studiul de oportunitate la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 20.06.2018 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

Nu au fost depuse reclamații sau sesizări cu privire la intenția de elaborare P.U.Z.

La etapa 2 – de elaborare a propunerilor PUZ si RLU aferent

- prin adresa nr.65061/05.09.2018 și completările depuse cu nr.72966/05.10.2018, la Primăria Municipiului Arad, beneficiarul solicită demararea procedurii de informare și consultare a publicului privind consultarea propunerilor P.U.Z. și R.L.U.

- întocmire anunț privind consultarea asupra propunerilor preliminare și postarea acestuia pe site-ul www.primariaarad.ro și afișare la sediu în data de 09.10.2018

- anunțul privind consultarea documentației a fost afișat în data de 09.10.2018 pe panouri amplasate pe parcela care a generat planul urbanistic zonal și în zona studiată, la dosar fiind depuse fotografii care demonstrează acest lucru.

Publicul a fost invitat să consulte documentația depusă Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente până în data de 23.10.2018 și să facă observații, recomandări în scris la registratura Primăriei Municipiului Arad.

2. Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale

Au fost identificate părțile potențial interesate, care pot fi afectate de prevederile documentației de urbanism.

Au fost trimise scrisori de notificare către aceștia, privind posibilitatea consultării documentației PUZ la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente, pentru a putea sesiza probleme legate de propunerea din plan.

3. Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise

Au fost notificați vecinii direct afectați de propunerile PUZ, proprietarii parcelelor învecinate din str. Malul Mureșului nr.21-31, str. V. Ureche nr.11-65, DELGAZ GRID SA, SC K&K, STAȚIUNEA DE CERCETARE/DEZVOLTARE PENTRU CREȘTEREA BOVINELOR ARAD, ADMINISTRAȚIA BAZINALĂ DE APĂ MUREȘ/SGA ARAD, DIRECȚIA PATRIMONIULUI, CLUBUL SPORTIV MUNICIPAL ARAD, AGENȚIA DOMENIILOR STATULUI;

4. Numărul persoanelor care au participat la acest proces

Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente a fost consultată de d-na Cosovan Florica și dl. Stoicănescu Remus la data de 18.10.2018, iar în data de 19.10.2018 de către dl. Faur Nicolae. Fără obiecții.

B. Rezumat al problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare :

Prin e-mailul înregistrat cu nr.2560/22.10.2018 dl. N. Fluturel transmite următoarele:

“Dialogul Dumneavoastră cu cetățenii orașului este de bun augur. În legătură cu construcțiile ce vor începe în zona rezidențială și serviciile respective, vă sugerez că este de dorit să se înceapă lucrările la strada ce va lega Malul Mureșului de cartierul Alfa.

Până atunci se cer lucrări de astuparea găurilor din str. Putnei, pentru că pe aici vor trece camioanele cu materialele de construcții. Știu că bani pentru pavare nu aveți. Pe strada Putnei și până în Colonie, s-a făcut canalizare nouă, dar nu s-a legat la canalizarea orașului. Are, cum se spune un dop.

Pe unde se vor deversa reziduurile din zona rezidențială ce se va construi? După cum vedeți sunt câteva obiective de făcut. Noi vă dorim să reușiți să terminați la timp tot ce trebuie.”

Solicitarea a fost transmisă inițiatorului și elaboratorului documentației la data de 23.10.2018.

Prin adresa înregistrată cu nr.78216/22.10.2018, elaboratorul documentației, transmite următoarele:

“Obiectul reglementărilor documentației P.U.Z -Zonă rezidențială și servicii/Splaiul Mureșului nr.26 Arad se referă exclusiv la terenul aflat în proprietatea S.C. PORTO PETROL S.R.L. Sugestiile din notificare vizează aspecte care exced acest domeniu.

În privința soluției de evacuare a apelor uzate/pluviale aceasta este așa cum apare în documentația prezentată pe site-ul Primăriei Municipiului Arad și anume prevede realizarea unui colector general de canalizare în interiorul ansamblului care pe traseul străzii Veronica Micle se racordează la magistrala de canalizare din zonă, situată pe strada Badea Cârțan. ”

Răspunsul a fost transmis d-lui N. Fluture prin adresa nr.ad.70309/A6/ 25.10.2018.

Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Regulamentul local privind implicarea publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat prin HCLM Arad nr. 95/28.04.2011 și va fi adus la cunoștință Consiliului Local al Municipiului Arad în scopul fundamentării deciziei de aprobare/neaprobare a documentației.

Arhitect Șef,
arh. Radu Drăgan

Șef Serviciu,
arh. Sandra Dinulescu

Consilier,
Angelica Giura

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- 1.1.a Denumirea investiției** : ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI SERVICII
ARAD / SPLAIUL MUREȘULUI NR. 26
- 1.1.b Beneficiar** : S.C. PORTO PETROL S.R.L.
- 1.1.c Proiectant general** : OBIECTIV s.r.l.
- 1.1.d Proiectant urbanism** : ARHI PROIECT PBG s.r.l.
- 1.1.e Proiectant rețele apă/canal** : SIMVERA s.r.l.
- 1.1.f Proiectant rețele electrice** : NORAS PROIECT s.r.l.
- 1.1.g Proiectant rețele gaze** : P.F.A. BEGOV F.
- 1.1.h Lucrări cadastru/topografie:** B.C.C.G. Mermeze
- 1.1.i Data elaborării** : iulie 2018

1.2 Obiectul PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Beneficiarului, Porto Petrol s.r.l. deține pe Splaiul Mureșului nr. 26 , între intersecția cu strada Ialomiței și prelungirea străzii Remus, un teren în suprafață de 52.434 mp Terenul este format din două parcele , una în suprafață de 52.087 mp și una în suprafață de 347 mp. În trecut terenul a fost ocupat cu clădirile fabricii de zahăr. Acestea au fost demolate , în prezent terenul fiind liber de construcții . Beneficiarul intenționează să construiască pe acest teren locuințe individuale pe lot , locuințe colective și dotări de servicii complementare locuințelor.

Obiectul acestei documentații este reglementarea condițiilor de constructibilitate în care se poate realiza investiția pe care și-o propune beneficiarul.

În P.U.G. Arad nu sunt prevăzute operații care să vizeze terenul care urmează să fie reglementat.

1.3 Surse de documentare

S-au folosit ca surse de documentare următoarele:

- P.U.G. municipiul Arad – elaborat de s.c. Proiect Arad s.a., aprobat cu H.C.L.M nr. 371/2015

- Studiu geotehnic – elaborat de s.c. Sein A s.r.l.
- Studiu topografic – elaborat de B.C.C.G. Mermeze
- P.U.Z. Faleză strada Malul Mureșului-Arad/Obiectiv s.r.l.-proiect nr. 190/2007
- P.U.Z. Blocuri de locuințe cu spații comerciale la parter / Stacons s.r.l.-proiect nr. 68/2007
- P.U.Z. Zonă monumente protejate Arad/Proiect s.a./-proiect nr.39027/2013

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Amplasamentul studiat se află în vecinătatea celei mai vechi zone a orașului, zonă care a fost de-a lungul timpului, supusă unor numeroase transformări datorate evoluției istorice prin care acesta a trecut. Transformările au vizat atât relieful cât și terenul urban.

Date certe despre ocuparea zonei se găsesc din epoca stăpânirii turcești, după mijlocul secolului al XVI-lea, când în vecinătatea zonei studiate, spre est este menționată o cetate, amplasată în lunca pe care o formează Mureșul, cetate care controla și un vad de traversare a râului, parte a drumului comercial în legătura cu care s-a dezvoltat orașul.

După ocuparea definitivă a cetății de către Habsburgi (1699), concomitent cu lucrările de reparare a cetății, care devine un punct strategic de sprijin a operațiilor militare desfășurate la sud de Mureș, are loc la vest de cetate, o colonizare cu veterani ai regimentelor de grăniceri sârbi, încorporate în armata habsburgică. Aceștia ocupă zona situată la nord de amplasamentul studiat, țesutul urban fiind constituit din parcele cu case individuale pe lot, grupate în jurul unei piațete în care a fost construită biserica sârbească, una dintre cele mai vechi biserici din oraș. În actuala configurație a zonei, biserica și piațeta se află în axul circulației rutiere și de transport în comun care traversează zona de la est la vest. Trebuie menționat faptul că trasele străzilor au fost influențate de existența unor meandre, parțial colmata, ale Mureșului, la vest de cetate, prezența lor fiind încă semnalată pe "Ridicarea Josefină" (circa 1770).

Până în anul 1781 evoluția orașului și implicat a zonei, stă sub semnul incertitudinii datorită faptului că, prin începerea construirii cetății de tip Vauban în bucla Mureșului aflată în amonte de oraș, cetate care necesita o zonă de siguranță strategică extinsă se fac demersuri pentru mutarea orașului pe alt amplasament.

Vechea cetate începe să fie demolată începând cu anul 1766, demolări masive având loc după 1773.

După decizia păstrării orașului pe vechiul amplasament și terminarea noii cetăți în 1783, odată cu începerea demersurilor pentru dobândirea statutului de oraș liber regesc, are loc o revigorare a activităților economice și edilitare. Se asanează bălțile din oraș, inclusiv din zona studiată.

După 1834, când orașul devine oraș - liber regesc, activitatea economică a orașului cunoaște o dezvoltare rapidă.

Urmare a inundațiilor catastrofale care aveau loc periodic, dar și a necesității utilizării Mureșului în scopuri economice în perioada 1845-1872 au loc lucrări de regularizare a albiei, ocazie cu care insula situată la sud de amplasament dispare din configurația cursului apei.

După regularizarea cursului Mureșului și utilizarea sa ca artera de circulație, în vecinătatea apei apar mici fabrici. Este și cazul fabricii de hârtie înființată de Pollak Frigyes în 1895 în zona amplasamentului studiat.

După inundația din 1877 încep lucrările de îndiguire a orașului, lucrări care se încheie în zona studiată în anul 1912. Lucru greu de explicat, fabrica de hârtie rămâne în afara zonei îndiguite. Traseul digului, ale cărui urme sunt încă prezente, trece pe latura de nord a amplasamentului pe aliniamentul din spatele parcelor situate pe str. V. Ureche.

În 1926 fabrica de hârtie, închisă în 1925, este transformată și extinsă succesiv, în fabrică de zahăr. Aceasta funcționează până în anii 70, când este închisă, iar întreprinderea mutată pe alt amplasament.

Unul din fenomenele petrecute în intervalul de timp care a urmat imediat după schimbarea de regim din anul 1989 a fost și vânzarea unor obiective industriale, aflate în aparentă dificultate financiară, către grupuri de interese economice străine. În urma unei astfel de operații Fabrica de zahăr din Arad a fost vândută unei asociații a cultivatorilor și procesatorilor de sfeclă de zahăr din Franța. Obiectul tranzacției a fost nu doar noua fabrică de zahăr ci și incinta cu vechea fabrică. La data tranzacției activitatea de producție a acesteia era sistată de mai mult timp. Cumpărătorul a abandonat clădirile, așa cum a oprit și funcționarea fabricii noi, acesta fiind interesat de ocuparea pieței pentru vânzarea propriilor produse și nu de continuarea și modernizarea producției locale de sfeclă de zahăr și produse prelucrate din aceasta.

Ca urmare a acestei politici, clădirile din incinta vechii fabrici de zahăr au intrat într-un proces de degradare care odată cu trecerea timpului s-a accelerat, fiind favorizat și de lipsa de interes a autorităților pentru conversia funcțională și integrarea ansamblului în circuitul socio-cultural al orașului. În final terenurile aferente fabricii au fost vândute deținătorilor clădirilor, pentru construirea de clădiri de locuințe și servicii.

În urma unor tranzacții imobiliare terenul și clădirile au ajuns în proprietatea Porto Petrol s.r.l., beneficiarul acestei documentații.

Beneficiarul a inițiat, în anul 2007, un proiect care viza dezvoltarea unui ansamblu de locuințe, servicii și birouri, dar datorită crizei economice survenite în anii 2008-2012 proiectul a fost suspendat. Au fost demolate clădirile, eliberându-se astfel terenul în vederea reluării investițiilor. Beneficiarul intenționează să continue investiția, pentru valorificarea terenului achiziționat.

• Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității.

Vecinătățile zonei studiate sunt reprezentate spre nord și est, de o structură urbană constituită dintr-un sistem parcellar a cărui configurația era deja formată la începutul secolului al XIX-lea. Terenurile sunt ocupate cu locuințe individuale.

Zona a fost separată de restul orașului, în aceste direcții, de un dig, construit la sfârșitul secolului al XIX-lea, ale cărui urme se mai păstrează.

Spre sud zona se învecinează cu Mureșul, al cărui traseu regularizat a fost realizat la mijlocul secolului al XIX-lea. Spre vest zona se învecinează cu terenuri neocupate, inițial foste grădini devenite ulterior groapă de împrumut, situate în zona inundabilă a Mureșului.

Primul nucleu de activitate industrială în zonă, apare menționat de pe un plan din 1893 și este constituit de o fabrică de băuturi spirtoase. Edificarea ei în afara zonei îndiguite a orașului poate fi pusă pe seama faptului că la acea dată costurile terenurilor erau ridicate, datorită ariei administrative limitate la care se aplicau privilegiile de oraș liber, în condițiile unei dezvoltări economice foarte puternice.

Accesul în zona studiată se făcea pe latura de est, dinspre actuala stradă a Ialomiței, unde terenul a fost adus la cota digului, fiind utilizat ca umplutură moloz rezultat din demolarea vechii cetăți, aflată la est. Procesul de umplere cu moloz a zonei joase dintre dig și

Mureș a continuat, lucru care a permis extinderea incintei industriale spre vest, cel mai probabil în perioada construirii uzinelor Teba, pe amplasamentul foste cetății.

Separată de oraș prin dig, zona studiată a avut o evoluție relativ independentă față de acesta, cu excepția anilor 20 ai secolului trecut, când incinta a fost extinsă pe parcela riverane cu strada V. Ureche, la acea dată partea de vest a zonei studiate fiind încă la o cotă mai joasă, fapt care nu făcea posibilă amplasarea unor construcții.

Aprovizionarea cu materie primă și expediția produselor prelucrate se realizează prin intermediul unei căi ferate uzinale, cu acces dinspre vest, construită pe malul Mureșului.

Pe terenul din vecinătatea de vest a zonei studiate, teren care făcea parte din incinta fabricii de zahăr, au fost construite, spre sfârșitul perioadei interbelice, locuințe de serviciu, locuințe care aparțin în prezent foștilor angajați ai fabricii.

• **Potențial de dezvoltare**

Evoluția orașului a condus la situația că în prezent zona studiată se află în apropierea zonei centrale a orașului. Datorită tendinței de mutare a industriilor la periferie, acțiune aflată în plină desfășurare, reconstruirea incintei cu funcțiuni civile se înscrie în procesul de restructurare pe care orașul îl parcurge în prezent.

Prin situarea sa în raport cu structura urbană, amplasamentul are un potențial deosebit, în primul rând pentru construirea unor imobile de locuințe de calitate superioară, dar și pentru servicii, de mică amploare, din categoria agrementului, alimentației publice sau loisir-ului. Prin dezvoltarea acestui ansamblu se are în vedere și creșterea calității spațiilor urbane care mărginesc malul Mureșului, ceea ce va contribui, în final la susținerea și accelerarea procesului de regenerare urbană a tuturor zonelor limitrofe.

2.2 Încadrarea în localitate

Zona studiată se află în vecinătatea zonei centrale a orașului, fiind parțial inclusă în centrul istoric protejat. La est se mărginește cu strada Ialomiței care prin prelungirea cu str. Grigore Alexandrescu face legătura cu Piața Avram Iancu, vechiul centru al orașului. La sud zona este delimitată de strada Splaiul Mureșului, vechiul traseu al căii ferate uzinale și de râul Mureș.

Spre est Splaiul Mureșului comunică prin str. Cuza Vodă cu Piața veche, prin str. Mucius Scaevola cu Piața Arenei și cu Calea Romanilor și Podul Traian care fac legătura cu cartierul Aradul Nou.

La vest zona este mărginită de prelungirea străzii Remus, care duce la amplasamentul vechiului bac, străzile Primăverii și Putnei, care fac legătura cu Piața Sârbească și Piața Mare și de asemenea cu axul străzilor Kogălniceanu, Preparandiei și Dornei care asigură fluxul de trafic major între Piața Arenei și zona de vest a orașului, spre strada Andrei Șaguna. Primăria intenționează ca în continuarea traseului acestei străzi (Andrei Șaguna) să construiască un nou pod peste Mureș care să asigure o nouă legătură cu cartierul Aradul Nou, legătură amplasată în partea de vest a acestuia.

Rețeaua de echipare edilitară a zonei, cu excepția alimentării cu gaze, are conductele principale amplasate pe axul străzilor Kogălniceanu, Preparandiei și Dornei. Odată cu modernizarea rețelelor de echipare edilitară pe strada Badea Cârțan a fost amplasată o conductă colectoare magistrală de ape uzate care servește zona.

Străzile adiacente zonei studiate/reglementate (Ialomiței, Grigore Ureche, Putnei) sunt echipate cu rețele edilitare pentru alimentarea cu apă, canalizare în sistem unitar, alimentare cu energie electrică, gaze.

În incinta fostei fabrici Teba se află o stație electrică de zonă.

În partea de est a zonei studiate, la aliniament cu strada Ialomiței se află o stație de reglare măsurare gaze.

2.3 Elementé ale cadrului natural

Latura de sud a zonei studiate se învecinează, pe toată lungimea sa cu malul râului Mureș. Porțiunea de est a Splaiului Mureșului se află la o cotă mai ridicată față de restul terenului, ceea ce face posibilă o relație vizuală directă cu apa, parapetul de beton a digului, fiind în această zonă, de mică înălțime.

Pe tot parcursul vecinătății cu zona studiată, excepție făcând o porțiune de circa 70-80m în partea de vest, apa este la o distanță de aproximativ 15-20m de coronamentul digului actual, mărginită de un taluz cu o înclinare de circa 35°-40°. Este o situație particulară a malului Mureșului, rezultată în urma lucrărilor de regularizare din sec. al XIX, când a fost desființată insula aflată în zonă, în amonte și aval de zona studiată, malul se lărgeste, între dig și apă aflându-se porțiuni joase, utilizate ad-hoc, în scopuri de agrement și loisir. Până în anii 50 ai secolului trecut, în amonte, în albia Mureșului , în dreptul fabricii Teba a funcționat un ștrand organizat.

Prin studiul geotehnic întocmit, s-a dovedit că terenul zonei studiate este alcătuit din umpluturi de circa 5,5 m grosime. Apa freatică a fost interceptată la 8m adâncime, fiind probabil în legătura directă cu apa râului.

În urma consolidării și înălțimii digului, realizată după inundațiile din anii 1970 și 1975, pe un traseu riveran Mureșului riscurile provocate de inundații au fost înlăturate.

Relația amplasamentului în raport cu elementele cadrului natural din zonă permite elaborarea unei soluții care să pună în valoare relația ansamblului construit cu râul riveran prin măsuri specifice de integrare (terase plantate ,volumetrie construcții, rampe, debarcadere,).

Trăsăturile determinante ale cadrului natural din vecinătate sunt următoarele :

- terenul plat
- absența vegetației arboricole (copaci, tufișuri), cu excepția unor fragmente de aliniamente crescute spontan pe malul ape. Aliniamentul de plop de pe limita incintei, rămas fragmentar, va fi integrat în rețeaua de spații verzi.
- absența riscurilor naturale
 - cutremure
 - inundații
 - alunecări de teren
- clima relativ blândă (temperat continentală cu influențe mediteraneene și polare)
- zonele joase au fost drenate prin rețele de canale, unele dintre ele alimentând amenajări piscicole de mici dimensiuni

Conform Studiului geotehnic întocmit de s.c. SAIN 111 s.r.l., stratificația terenului pusă în evidență printr-un foraj, considerat reprezentativ , este următoarea :

Coloană litologică F1

- până la 0,60 m umplutură(sol vegetal)

- alunecări de teren
- clima relativ blândă (temperat continentală cu influențe mediteraneene și polare)
- zonele joase au fost drenate prin rețele de canale, unele dintre ele alimentând amenajări piscicole de mici dimensiuni

Conform Studiului geotehnic întocmit de s.c. CARA s.r.l., stratificația terenului pusă în evidență printr-un foraj, considerat reprezentativ , este următoarea :

Coloană litologică F1

- | | | |
|---|-----------------------------|----------------------------|
| - | până la 0,60 m | umplutură(sol vegetal) |
| - | 0,60 – 3,60 m | argilă cafenie, plastic |
| | vârtoasă | |
| - | 3,60 – 5,00 m | argilă prăfoasă nisipoasă, |
| | cafenie plastic consistentă | |

Apa freatică a fost interceptată la o adâncime de 3,50 m față de cota terenului natural. Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute . Se prevede un regim ascensional până la adâncimea de -1,80 m față de cota terenului natural.

Adâncimea de îngheț a zonei este de 0,80 m.

Conform Normativ P100-1/2013 amplasamentul se încadrează într-o zonă - cu perioada de colț $T_c = 0,7$ sec, un coeficient seismic $a_g = 0,20$ g și gradul 6 de intensitate seismică.

2.4 Circulația

- **Aspecte critice ale circulației feroviare, navale, rutiere și pietonale**

În prezent, fabrica fiind dezafectată de circa 30 de ani, iar recent fiind demolate și clădirile existente în fosta incintă, numai există, între arealul fostei fabrici și restul orașului, decât o circulație ocazională de activitatea desfășurată în clădirea de birouri a S.C.D.C.B. Arad situată la colțul străzii Ialomiței cu Splaiul Mureșului. În aceste condiții se pot face următoare referințe la situația echipării existentă în trecut.

Față de perioada când fabrica era în funcțiune, au fost dezafectate odată cu închiderea ei, calea ferată uzinală care avea accesul în incintă pe latura de vest și linia de tramvai care în perioada interbelică avea traseul până la poarta fabricii din partea de est a incintei. A fost dezafectat de asemenea și traseul feroviar uzinal care servea fabrica Teba, aflată la est de zona studiată.

În prezent Splaiul Mureșului, cel care asigura principala relație carosabilă și pietonală cu orașul a fost realizată o pistă pentru circulația bicicletelor, având două sensuri și o lărgire a acesteia, care poate funcționa ca și trotuar sau, împreună cu pista de biciclete, ca și carosabil pentru intervenții de urgență.

Strada care continuă traseul străzii Remus până la Mureș, aflată la vest de zona studiată ,este o stradă aflată într-o stare fizică proastă, strada fiind practic neutilizată din momentul desființării bacului cu care se putea traversa Mureșul ,rampa pontonului de îmbarcare aflându-se în capătul străzii. Desființarea bacului este legată tot de închiderea fabricii, acesta fiind utilizat în mare parte de salariații acestei fabrici.

concentrări de funcțiuni urbane aflate la nord.

Transportul în comun este reprezentat de liniile de tramvai de pe străzile Dornei și Preparandiei aflate la circa 300 m nord față de amplasament sau de cele situate pe Calea Romanilor față de care distanța este aproximativ egală.

În ipoteza construirii ansamblului de locuințe și servicii propus de beneficiar este necesară analizarea unor soluții suplimentare de preluare și dirijare a plusului de trafic rutier și pietonal generat de realizarea investiției.

Amenajarea unui debarcader în zona din capătul Splaiului Mureșului ar fi utilă pentru permiterea unei legături pe apă cu Aradul Nou.

2.5 Ocuparea terenurilor

- În zona studiată există în prezent o relativă diversitate a funcțiunilor cu care sunt ocupate clădirile.

În partea de est, adiacent străzii Ialomiței se află clădirea (p) dată în administrarea S.C.D.C.B. Arad, ocupată cu servicii și incinta aparținând K&K s.r.l. în prezent ocupată cu hale (p) , fără activitate și unde se prevede printr-un P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 190/2008 (valabil până în 08.08.2018) construirea unor blocuri de locuințe cu regim de înălțime d+p+5+m , cu parter comercial.

În partea de nord riveran cu strada Grigore Ureche se află , în partea de est a străzii locuințe pe lot, individuale sau cu apartament, cu regim de înălțime p sau p+1 . În zona de mijloc a străzii se află sala de sport a C.S.M. Arad și terenurile eliberate de construcții a fostei fabrici . În zona de vest a străzii se află locuințe individuale pe lot, cu regim de înălțime p sau p+1. Aceleași funcțiuni se află și în zona mărginită de străzile Putnei, Căminului și Primăverii. Pe terenul viran situat între străzile Primăverii și Căminului este prevăzută prin P.U.Z.C.P. Zonă monumente protejate Arad, realizarea unui campus școlar.

În partea de sud se află malul Mureșului, în prezent fiind un spațiu verde neamenajat.

Incinta fostei fabrici de zahăr este eliberată de clădiri, acestea fiind demolate. O parte din moloz se află pe amplasament urmând să fie utilizat, selectiv, ca umplutură pentru unele lucrări de construcție.

- Zonele ocupate cu funcțiuni active (locuințe) se înscriu în funcțiunea dominantă specifică și vecinătăților. Incintele industriale sau de depozitare nu mai sunt active.

• Așa cum s-a arătat , incinta fostei fabrici este eliberată de construcții. Incinta deținută de K&K. s.r.l. este ocupată cu construcții destinate industriei și depozitării. Zonele de locuințe sunt ocupate cu clădiri , în majoritate de locuințe individuale pe lot , cu regim mic de înălțime și cu indici urbanistici mici.

• Calitatea fondul construit din vecinătatea amplasamentului este situată între mediocru și bun. Fondul construit este caracterizat de diversitate în ceea ce privește standardul de execuție a clădirilor. O mare parte din clădiri au fost realizate în prima parte a sec. al XIX-lea , sau chiar înainte de această perioadă.

- Zona de locuințe beneficiază de serviciile existente în zonă. Pe strada Veronica Micle există o școală. În apropiere există toate serviciile specifice locuirii de tip urban .

- Spațiile verzi existente în zonă sunt reprezentate de malul Mureșului. Acesta este ,pe porțiunea inclusă în zona studiată, neamenajat
- Riscurile naturale, reprezentate de inundații au fost practic înlăturate după inundațiile din 1975 , atunci când digul care mărginește Mureșul a fost înălțat și consolidat.
- Principalele disfuncționalități sunt legate de următoarele aspecte :
 - incompatibilitatea funcțională a incintei (în prezent demolată) cu funcțiunile zonelor riverane
 - destructurarea vecinătății cu str. V. Ureche prin amplasarea unor construcții (în prezent demolate) aflate în contradicție volumetrică cu prospectul străzii
 - caracterul speculativ al modului de ocupare a terenului de către vechile construcții, fapt care a condus la ocuparea agresivă a aliniamentelor, inclusiv spre malul Mureșului
 - lipsa unei relații cu elementul natural major (râul Mureș)
 - lipsa de coerență a noilor funcțiuni amplasate în incintă și imposibilitatea asigurării lor cu funcțiuni complementare
 - slaba integrare în rețeaua de circulații (pietonale, rutiere, transport în comun
 - degradarea puternică a fondului construit existent și demolat
 - lipsa unor dotări și servicii necesare bunei funcționări a zonei și a zonelor învecinate
 - echiparea edilitară incompletă
 - neamenajarea malului Mureșului

2.6 Echipare edilitară

a) Alimentarea cu apă potabilă

Pe străzile din vecinătatea Zonei rezidențiale propuse, sunt în funcțiune rețele de apă potabilă, Dn. 110-200mm, pe care sunt montați hidranți subterani de incendiu. Pe strada Putnei și Vasile Ureche sunt rețele de apă Dn. 200 mm, iar restul de 110 mm

Gospodăria de apă care a funcționat pe amplasamentul fostei fabrici de zahăr a fost dezafectată.

b) Canalizare

Pe străzile, Putnei, Ialomitei și Grigore Ureche, sunt în funcțiune rețele de canalizare menajeră, cu Dn. 250-300 mm, montate la adâncimi reduse și care funcționează deficitar.

Sistemul de canalizare din incinta fostei fabrici de zahăr, cu evacuare parțială în Raul Mureș a fost dezafectat.

Pe strada Badea Cârțan se află amplasată o conductă colectoare magistrală cu diametrul de 1.000 mm

c) Alimentare cu energie electrică

Zona supusă reglementărilor se situează pe terenul fostei fabrici de zahăr. În această zonă a existat un post de transformare de 20/0,4 kV, alimentat printr-o linie electrică subterană de medie tensiune din stația electrică Teba, în prezent dezafectat. Toate rețelele de distribuție a energiei electrice din incinta fostei fabrici de zahăr sunt în prezent dezafectate.

Rețele electrice de distribuție existente în zona studiată sunt reprezentate de liniile electrice aeriene de joasă tensiune și iluminat public existente pe străzile adiacente : Spl. Mureșului, str. Remus, str. Căminului, str. Putnei, str. Gr. Ureche și str. Ialomiței .

Ca urmare a intersectării zonei studiate cu rețelele electrice existente, obținerea unui aviz de amplasament favorabil pentru întreaga zonă este condiționată de reglementarea instalațiilor electrice aparținând de Enel Electrica s.a..

d) Alimentare cu gaze

Amplasamentul obiectivului de investiție este situat în intravilanul municipiului Arad, între Splaiul Mureșului și str. V. Ureche .

Pe amplasament urmează a se realiza construirea unui ansamblu de blocuri de locuințe .

Pentru încălzirea spațiilor pe timp de iarnă respectiv pentru bucătării, beneficiarul solicită utilizarea gazelor naturale.

Folosirea gazelor naturale este avantajoasă din punct de vedere economic, față de alte surse de energie (solid, lichid, electric), cât și sub aspectul unui randament mai ridicat al instalațiilor, cu posibilitatea întreținerii și exploatării acestora.

Exploatarea rațională a combustibilului și cerințele moderne, necesită împlinirea următoarelor funcții mai importante, cum ar fi:

- utilizarea gazelor naturale cu randament ridicat;
- posibilitatea reglării temperaturii;
- supravegherea arderii;
- eliminarea gazelor în exterior;
- exploatare fără dificultăți;

respectiv ,considerente de mediu - utilizarea gazelor naturale reduce poluarea mediului ambient la minimum, în comparație cu alte surse.

Din analiza situației existente a rețelelor de gaze din zonă , se constată că există o rețea de gaze naturale presiune redusă pe strada V. Ureche respectiv în apropierea obiectivului de investiție, există în funcțiune o stație de reglare măsurare de sector , având capacitatea de 3900 mc/h.

e) Alimentarea cu energie termică

În incinta fostei fabrici nu există obiective racordate la rețeaua de termoficare a orașului.

f) Gospodărie comunală

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

2.6 Probleme de mediu

În conformitate cu Ordinul comun MAPPM (nr. 214/RT/1999) și MLPAT (16/NN 1999) și ghidul de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor proceduri de evaluare a impactului asupra mediului bazate pe analize de evaluare a problemelor existente de mediu . Aceste analize

vizează domeniile descrise în continuare .

- **Relația cadru natural - cadru construit**

Incinta fostei fabrici de zahăr a fost organizată în funcție de necesitățile fluxului tehnologic, acesta fiind unicul criteriu de organizare a relațiilor dintre clădiri și vecinătăți.

Proximitatea râului Mureș a fost un motiv important pentru localizarea fabricii pe acest amplasament, din râu fiind prelevată apa industrială utilizată la prelucrarea sfeclei de zahăr.

Singura relație a zonei cu elementul natural a fost una de aprovizionare cu materie primă (apa industrială), în rest incinta fiind separată de malul Mureșului de o cale ferată uzinală.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Supusă în trecut efectelor inundațiilor periodice produse de râul Mureș, în prezent zona nu mai prezintă astfel de riscuri, ca urmare a construirii noului dig de apărare împotriva inundațiilor, digul fiind situat pe malul apei. Coronamentul acestuia se află la cota maximelor istorice atinse de nivelul apei râului la inundațiile din anii 1970 și 1975

Municipiul Arad nu se află într-o zonă seismică activă. Clădirile nou construite se asigură la risc seismic prin aplicarea normelor de proiectare stabilite în acest scop.

Ca urmare a lipsei de supravegherea terenului în anumite zone ale acestuia au fost depozitate ilegal , de către persoane necunoscute, deșeuri menajere sau moloz.

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicație și din categoria echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă.**

În prezent, zona fiind aproape lipsită de activitate, nu există riscuri majore legate de circulații sau echipare edilitară. Pot fi menționate aici disfuncții legate de proastă amplasare a unor activități după cum urmează:

- legăturile dintre fosta stație de pompe din albia Mureșului și incintă (legături care traversează digul
- lipsa spațiilor de parcare necesare activităților sportive, accesibile din străzi cu prospect foarte redus

Reiterăm la acest aliniat și următorul aspect. Rețeaua stradală și cea a echipării edilitare din zonă a făcut obiectul unor lucrări de reabilitare. Aceste lucrări nu au cuprins străzile Primăverii și Splaiul Mureșului pe porțiunea care se învecinează cu amplasamentul care face obiectul reglementărilor acestei documentații. În absența unor lucrări de modernizare , necesare, aceste străzi vor constitui motive de disfuncționalitate , circulația , dar și rețelele de echipare urmând să fie orientate doar spre străzile V. Ureche , Ialomiței și Splaiul Mureșului , zona modernizată.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.**

Incinta fostei fabrici se învecinează la nord și est cu Ansamblul urban Arad, înscris în Lista monumentelor istorice - județul Arad la cod. AR-II-a-B-00477.

Cele mai apropiate clădiri di categorie celor cu valoare de patrimoniu istoric se află în zona P-ța Sârbească - str. Preparandiei. Pe Splaiul Mureșului se află în vecinătatea amplasamentului studiat , spre est, trei clădiri stil art-nouveau, de o calitate bună. Pe strada Veronica Micle se află o școală a cărei clădire este de asemenea în stil art - nouveau.

Investiția avută în vedere de beneficiar prevede soluții care să nu creeze conflicte, funcționale sau de expresie formală, cu vecinătățile acestui ansamblu.

Valoarea ambientală a vecinătății cu râul Mureș a fost avută în vedere atunci când a fost configurată rețeaua stradală propusă.

- **Evidențierea potențialului turistic**

Vecinătatea Mureșului reprezintă o oportunitate pentru amplasare unor dotări legate de sporturi nautice.

Menționăm că în trecut, în amonte de amplasamentul studiat a funcționat un ștrand, iar în aval, în prelungirea străzii Remus a funcționat un bac acesta asigurând legătura de apă cu zona localului și a amenajărilor de la Port Arthur.

2.7 Opțiuni ale populației

Ca urmare a unor politici nepotrivite în privința modului de privatizare a activelor neproductive aparținând operatorilor economici, clădirile din incinta vechii fabrici de zahăr au intrat într-un proces de degradare care odată cu trecerea timpului s-a accelerat, fiind favorizat și de lipsa de interes a autorităților pentru conversia funcțională și integrarea ansamblului în circuitul socio-cultural al orașului. În final terenurile aferente fabricii au fost vândute deținătorilor clădirilor, pentru construirea de clădiri de locuințe și servicii.

În urma unor tranzacții imobiliare terenul și clădirile au ajuns în proprietatea Porto Petrol s.r.l., beneficiarul acestei documentații.

Beneficiarul a inițiat, în anul 2007, un proiect care viza dezvoltarea unui ansamblu de locuințe, servicii și birouri. Acest Plan urbanistic zonal a fost aprobat cu H.C.L.M Arad nr. 132/2009. Datorită crizei economice survenite în anii 2008-2012 proiectul a fost suspendat. Au fost demolate clădirile, eliberându-se astfel terenul în vederea reluării investițiilor. Beneficiarul intenționează să continue investiția, pentru valorificarea terenului achiziționat.

Prin intermediul presei au fost prezentate mai multe opinii care solicită soluționarea situației în care se află în prezent terenurile virane. Lipsa supravegherii coroborată cu practici situate în afara legii, dar rămase nesancționate, au determinat depozitarea ilegală pe terenuri a unor deșeuri, ceea ce este de natură să producă îngrijorare în primul rând pentru locuitorii din zonă.

Prin situarea sa în raport cu structura urbană, amplasamentul are un potențial deosebit, în primul rând pentru construirea unor imobile de locuințe de calitate superioară, dar și pentru servicii, de mică amploare, din categoria agrementului, alimentației publice sau loisirului. Prin dezvoltarea acestui ansamblu se are în vedere și creșterea calității spațiilor urbane care mărginesc malul Mureșului, ceea ce va contribui, în final la susținerea și accelerarea procesului de regenerare urbană a tuturor zonelor limitrofe.

3 PROPUNERI DE INTERVENȚIE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Documentația prezentă are la bază planul topografic întocmit de B.C.C.G. Mermeze, recepționat de O.C.P.I. Arad.

Soluția urbanistică a avut în vedere stratificația terenului și caracteristice geo-fizice ale acestuia, puse în evidență de studiul întocmit de s.c. SAIN 111 s.r.l. Grosimea mare, de circa 5,00 m, a stratului de umpluturi a fost unul din elementele majore care au determinat opțiunea pentru soluția urbanistică prezentată în continuare.

S-a avut în vedere înlăturarea disfuncționalităților puse în evidență în secțiunile anterioare.

3.1 Prevederi ale P.U.G.

Planul Urbanistic General Municipiu Arad, aflat în vigoare prin H.C.L.M nr. 371/2015 include amplasamentul reglementat în U.T.R. nr. 7. Zona are ca destinație funcțională locuințele, serviciile, sportul și spațiile verzi amenajate. Pe amplasament este instituită interdicție de construire până la elaborarea unui P.U.Z. sau P.U.D.

În decursul anilor în proximitatea zonei au fost întocmite documentații de urbanism pentru explicitarea sau modificarea P.U.G.. Acestea sunt prezentate în continuare.

Pe terenul din incinta aparținând societății comerciale K&K, este în vigoare un P.U.Z. – Blocuri de locuințe și spații comerciale la parter, întocmit de către s.c. Stacons s.r.l. și aprobat prin H.C.L.M. nr. 190/08.08.2008. Acest plan prevede o subzonă cu bloc de locuințe cu parter comerț/servicii la aliniamentul cu strada Ialomiței(S1) având P.O.T. = 60%, C.U.T. = 4,5, $H = d+p+5+m$, iar în incinta o subzonă de blocuri de locuințe(S2) cu regim de înălțime $d+p+5+m$, cu P.O.T. 35%, C.U.T. = 3,5.

Termenul de valabilitate al P.U.Z. expiră în data de 08.08.2018.

Terenurile situate în partea de nord a zonei reglementate, având aliniamentul la strada Grigore Ureche, cât și Colonia Fabricii de zahăr și terenul viran dintre strada Putnei și strada Căminului fac parte din Ansamblul urban Arad, zonă protejată înscrisă în Lista monumentelor istorice județ Arad cu l codAR-II-m-B-00477 și reglementată prin P.U.Z. Zonă monumente protejate Arad, proiect nr. 30.027/2013 întocmit de s.c. Proiect Arad, aprobat prin H.C.L. nr. 201/17.07.2014. Toate aceste terenuri sunt cuprinse în Zona istorică de referință nr. 1, Subzona istorică de referință nr. 52. Cu excepția terenului viran situat între strada Căminului și strada Primăverii, a cărui destinație funcțională este de campus școlar (Unitatea funcțională IS), celelalte subzone funcționale care compun S.I.R. 52 sunt subzone cu locuințe pe lot (subunități ale unității funcționale L), cu regim de înălțime mică ($p, p+1$).

Pe subzona propusă pentru învățământ este instituită restricție temporară de construire până la elaborarea unui P.U.Z.

3.2 Valorificarea cadrului natural

Propunerea de dezvoltare urbanistică a zonei studiate are în vedere realizarea unei soluții care să valorifice vecinătatea cu râul Mureș.

Astfel, se are în vedere amenajarea zonei de circulație riverană în sensul că pe lângă pista de biciclete și o alee rutieră să existe și un traseu pietonal pe cea mai mare parte a lungimii ei.

Străzile vor fi orientate spre râul Mureș pentru a permite o relație vizuală directă a caselor cu apa și malul acesteia.

Dispunerea clădirilor riverane apei se va face fără a obtura relația vizuală dintre spațiile interioare ale ansamblului și cursul de apă.

Se recomandă ca taluzul digului să fie amenajat ca zonă verde.

În partea de vest a amplasamentului va fi amenajată o rampă de acces la un debarcader amplasat în albia majoră a Mureșului. Acesta va fi accesibil din extremitatea vestică a traseului pietonal de pe Splaiul Mureșului și din prelungirea străzii Remus prin fostul acces la bacul care a funcționat pe acest amplasament. Această amenajare va aparține unui club nautic propus în această parte a terenului.

• **Construibilitatea și condițiile de fundare**

În urma analizării stratificației terenului s-a constatat existența unor umpluturi a căror grosime crește de la est spre vest. În partea de est a zonei acestea au circa 2m grosime în timp ce grosimea lor în partea de vest ajunge la circa 4m. În zona malului (spre sud, grosimea lor atinge circa 5m). Apa freatică se află la circa 6,5m față de nivelul terenului, având un nivel variabil legat direct de nivelul apei din râul cu care zona este vecină.

În aceasta situație, datorită condițiilor de fundare s-a propus realizarea unui parcaj general, pe două nivele sub toate clădirile situate în zona malului.

3.4 Modernizarea circulației

În vederea realizării unui sistem de circulații carosabile și pietonale care să răspundă necesităților apărute prin realizarea ansamblului de locuințe și servicii se propune realizarea unei rețele de străzi care să se integreze în rețeaua stradală existentă în vecinătate, permițând o distribuie polidirecțională a traficului rutier și pietonal generat. Se urmărește, din punct de vedere funcțional, evitare concentrărilor de trafic, fenomen cu efecte negative asupra calității și confortului zonelor de locuințe, așa cum este în mod preponderent zona studiată.

Trama stradală propusă este alcătuită din trasee care prelungesc străzile Veronica Micle, Putnei și Primăverii până la intersecția lor cu Splaiul Mureșului, între acestea fiind prevăzută o stradă de legătură, paralelă cu Splaiul Mureșului, care închide cvartalul delimitat la nord de strada Grigore Ureche. Între această stradă și Splaiul Mureșului sunt propuse străzi perpendiculare pe acestea și implicit pe traseul râului Mureș, deschizând în acest fel ansamblul rezidențial spre priveliștea râului.

Locuințele vor avea amenajate/construite în interiorul parcele parcar/garaje.

Străzile propuse sunt de categoria a III-a, ca și cele cu care se continuă în structura urbană învecinată.

Se are în vedere și modernizarea Splaiului Mureșului și reprofilarea prospectului pentru a asigura capacitatea preluării unui trafic complex : pietonal, pietonal/promenadă, biciclete, rutier cu sens unic (o bandă). Se are în vedere propunerea unei dezvoltări a amenajărilor legate de profilul și funcțiunile subsecvente de natură peisagistică pe care le are digul Mureșului.

Căile de circulație din zona reglementată vor fi executate etapizat, din tronsoane aferente subzonelor aflate în construcție. După finalizarea lucrărilor de construcție și a procesului de vânzare a caselor și a spațiilor destinate dotărilor publice, căile de circulație din incinta reglementată vor fi transferate în domeniul de interes public al municipiului Arad.

În partea de vest a terenului, la intersecția Splaiului Mureșului cu continuarea străzii Remus se va amplasa la malul Mureșului, în zona acostamentului utilizat în trecut de bacul de traversare a râului, un ponton pentru acostarea ambarcațiunilor

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Investiția pe care beneficiarul intenționează să o dezvolte se întinde pe o suprafață de 52.434,00 mp, rotund 5,24 ha. Această suprafață este compusă din două parcele. Parcela cu nr. cad. 326 384 , în suprafață de 52.087,00 mp și parcela cu nr. cad 304 884 , în suprafață de 347,00 mp. Terenul este liber de construcții

ZONIFICARE

Soluția adoptată are la bază următoarele considerente :

- Integrarea ansamblului în structurile urbane cu care se învecinează
- Realizarea unei fațade urbane spre râul Mureș
- Integrarea râului și a malului în structura funcțional volumetrică
- O ofertă funcțională care să asigure sustenabilitatea activităților avute în vedere

Astfel , trama căilor de circulație a avut în vedere nu doar integrarea în rețeaua stradală din vecinătate , ci și delimitarea unor subzone funcționale distincte , cu configurație diferențiată potrivit destinației avută în vedere și de asemenea pentru asigurarea condițiilor necesare modului de implementare a investiției avute în vedere .

Organizarea căilor de circulație rutieră și a amenajărilor aferente , C₁ , a avut ca scop și determinarea unor subzone funcționale care să permită etapizarea realizării ansamblului . Zona căilor de comunicație rutieră și a amenajărilor aferente ocupă o suprafață de 1,23 ha.

Ansamblul de locuințe și servicii este compus în cea mai mare parte din parcele destinate construirii de locuințe individuale, izolate sau cuplate.

Această destinație funcțională o au subzonele Lm1, Lm2, Lm3, Lm4, Lm5, Lm6, Lm7, Lm8, Lm9, Lm10 și Lm11 . Regimul de înălțime propus este minim - p+m, maxim - p+2. P.O.T. propus este , conform R.G.U. , Anexa2, al. 2.1.5 , maxim 35 % . C.U.T. maxim rezultat este de 1,05. Suprafața ocupată de aceste subzone de locuințe cu regim mic de înălțime este de 3,48 ha. În aceste subzone se vor realiza parcelări cu loturi îndeplinind condițiile prevăzute de lege pentru locuințe individuale amplasate izolat sau cuplat (aliniament minim 12,00 m). Suprafața parcelelor este de maximum 250,00 mp. S-a avut în vedere posibilitatea alipirii unor parcele în vederea formării unor loturi mai mari, fiind recomandate parcelele de colț. De asemenea s-a considerat oportună asigurarea condițiilor care să permită alipirea a două parcele și dezlipirea suprafeței astfel obținută în trei loturi de locuințe înșiruite (aliniament minim 8,00 m și suprafața mai mare de 150,00 mp).

În parcelele vecine cu terenurile aparținând Stațiunii de cercetare se propune posibilitatea autorizării, determinată de evoluția funcțională a vecinătății și activități din categoria serviciilor publice. Aceste subzone mixte de locuințe de mică înălțime și servicii , LmS2 și LmS3 , ocupă o suprafață de 0,06 ha.

Adiacent vecinătății cu terenul pe care se află amplasată sala de sport și zona de locuințe colective înalte și servicii (proprietate K și K), s-a propus o zonă mixtă de locuințe colective de înălțime medie și servicii – LmS1 . Clădirile vor avea un regim de înălțime minim - p+2, maxim p+4. P.O.T. propus este, conform R.G.U. , Anexa2, al.2.1.5 , maxim 40 % , C.U.T. maxim rezultat este de 2. Suprafața zonei este de 0,22 ha

În partea de vest a amplasamentului reglementat, la intersecția prelungirii străzii Remus cu Splaiul Mureșului , a fost propusă o zonă pentru agrement și servicii, SPS , cu funcțiunea legată în principiu de practicarea sporturilor nautice și activităților de clubing. P.O.T. propus este , conform R.G.U. Anexa 2 al. 2.2.4, de 50%. Regimul de înălțime propus este p+2, rezultând C.U.T. maxim de 1,50. Suprafața zonei este de 0,05 ha.

Terenul dintre zona SPS și subzona Lm1, riveran Splaiului Mureșului , va fi amenajat ca spațiu verde SP 1 , urmând să fie mobilat și cu locuri de joacă pentru copii.

La nord de subzonele Lm10 și Lm 11 se va realiza o fâșie de spațiu verde SP 2, plantat cu un aliniament arboricol, cu rol de protecție față de zona de locuințe înalte și servicii aflată în vecinătate. Suprafața terenurilor ocupate cu spații verzi este de 0,19 ha.

La est de subzona SP2 se va amplasa postul de transformare necesar realizării rețelei de alimentare cu energie electrică. Terenul ocupat va constitui zona TEe și are o suprafață de 0,01 ha.

În zona studiată au fost incluse zonele învecinate, unele dintre ele reglementate prin documentații de urbanism aprobate anterior întocmirii acestei documentații. Aceste zone au fost preluate așa cum sunt reglementate. Acolo unde a fost cazul s-au făcut recomandări.

Zonele adăugate zonei reglementate în vederea constituirii zonei studiate sunt descrise în continuare.

Astfel, subzona reprezentată de terenul aparținând K&K S.R.L. va rămâne, probabil, în continuare subzonă de locuințe colective și servicii cu regim de înălțime mediu (d+p+5+m), păstrând distincția funcțională între subzonele S1 și S2. Se vor opera corecțiile de rigoare asupra indicatorilor urbanistici, în vederea punerii lor de acord cu mențiunile din documentație. Se va avea în vedere reglementarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare ale terenului. Planurile documentației sunt întocmite pe un suport care conține o eroare de delimitare a laturii de sud a terenului .

Terenurile aflate în administrarea operativă a Stațiunii de cercetare dezvoltare pentru creșterea bovinelor Arad vor avea aceeași destinație funcțională propusă pentru terenurile aflate în proprietatea beneficiarului.

La aliniamentul străzii Ialomiței se află o stație de reglare măsurare gaze din care urmează să fie alimentată zona reglementată. Această stație ocupă terenul care constituie subzona TEg.

Subzonele de locuințe individuale pe lot cu aliniament la strada Grigore Ureche și Putnei își vor păstra aceeași funcțiune, ca și subzona de sport , reprezentată de sala aparținând C.S.M. Arad. Va avea în continuare destinația de spațiu verde (propus pentru amenajare) și terenul cuprins între dig și oglinda de apă a râului.

Conform regulamentului instituit prin P.U.Z. Zone protejate Municipiul Arad , în unitatea funcțională (L) cu subunitățile funcționale Lm III 5, 7, 12, 13, 14 și 15 este permisă construirea de locuințe pe lot, cu regim de înălțime p, p+1 în completarea sau prin restructurarea celor existente, acestea având valoare ambientală. De asemenea , în aceste subunități pot fi construite, la același regim de înălțime și construcții pentru comerț, servicii sănătate, învățământ preșcolar, turism.

În subunitatea funcțională destinată campusului școlar (IS) este permisă construirea de clădiri de învățământ , după întocmirea prealabilă a unui plan urbanistic zonal.

Pe terenul situat între Splaiul Mureșului, strada Primăverii și strada Căminului este instituită prin P.U.Z. – Zonă monumente protejate Arad o zonă de locuințe și servicii.

Zona studiată ocupă o suprafață de 11,41 ha.

REGLEMENTĂRI

- Perimetral față de clădirea stației de reglare / măsurare gaze este instituită o zonă de protecție de 7,00 m. Aceasta este inclusă în incinta împrejmuită a stației.
- În jurul postului de transformare a rețelei de alimentare cu energie electrică a fost instituită o zonă de protecție de 6,00 m.
- Retragera minimă a clădirilor de locuințe față de aliniament este de min. 3,00 m și max. 5,00 m. Excepție fac clădirile de pe Splaiul Mureșului care au retragera minimă de 2,00 m.

BILANȚ TERITORIAL - ZONA REGLEMENTATĂ

Zone funcționale	Existent		Propus	
	ha	%	ha	%
Zona locuințe regim mic de înălțime / Lm1,Lm2, Lm3, Lm4,Lm11	-	-	3,48	66,41
Zona mixtă -locuințe și servicii regim mic de înălțime / LmS, LmS3	-	-	0,06	1,15
Zona mixtă -locuințe și servicii regim mediu de înălțime / LmS1	-	-	0,22	4,20
Zona mixtă-servicii și agrement / SPS	-	-	0,05	0,95
Zona spații verzi / Sp1, Sp2	-	-	0,19	3,63
Zonă căi de comunicație rutieră propuse și amenajări aferente / C	-	-	1,23	23,47
Zonă echipare edilitară / ED	-	-	0,01	0,19
Zonă locuințe, servicii, sport și spații verzi (conform P.U.G.) / teren viran	5,24	100	-	-
TOTAL GENERAL	5,24	100	0,50	100

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ

Subzone funcționale	Existent		Propus	
	ha	%	ha	%
Zona locuințe cu regim mic de înălțime	2,23	19,55	5,71	50,04
Zona locuințe regim mare de înălțime	0,39	3,42	0,39	3,42
Zona instituții și servicii publice	0,97	8,50	0,97	8,50
Zona mixtă – locuințe și servicii / Regim mic de înălțime	-	-	0,06	0,52
Zona mixtă – locuințe și servicii / Regim mediu de înălțime	-	-	0,22	1,93
Zona mixtă – locuințe și servicii / Regim mare de înălțime	0,20	1,75	0,20	1,75
Zona de agrement și sport	0,15	1,32	0,15	1,32
Zona spații verzi	1,01	8,85	1,20	10,52
Zona cai de comunicație rutiera și amenajări aferente	0,92	8,06	2,15	18,84
Zona echipare tehnico-edilitară	0,16	1,40	0,17	01,49
Zona mixtă – locuințe, servicii, sport și spații verzi	5,38	47,15	0,14	1,23
TOTAL GENERAL	11,41	100	11,41	100

INDICATORI URBANISTICI

Indicatorii urbanistici existenți în zona studiată aferenți unor subzone care fac obiectul unor documente aflate în vigoare rămân neschimbați.

Pentru noul ansamblu inițiat de beneficiar, indicatorii propuși pentru subzonele construite sunt următorii :

Lm1, Lm2, Lm3, Lm4, Lm5, Lm6, Lm7, Lm8, Lm9, Lm10 și Lm11

Lm1, Lm2, Lm3, Lm4, Lm5, Lm6, Lm7, Lm8, Lm9, Lm10 și Lm11

P.O.T. = min. 30% ,max. 35 %

C.U.T. = min. 0,60 / max. 1,05

Regim de înălțime = min. p+m / max. p+2

LmS2, LmS3,

P.O.T. = min. 35% ,max. 40 %

C.U.T. = min. 0,70/ max. 2,00

Regim de înălțime = min. p+m / max. p+2

LmS1

P.O.T. = min. 35% ,max. 40 %

C.U.T. = min. 1,05/ max. 2,00

Regim de înălțime = min. p+2 / max. p+4

SPS

P.O.T. = min. 40% ,max. 50 %

C.U.T. = min. 0,80/ max. 1.50

Regim de înălțime = min. p+1 / max. p+2

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1 ALIMENTAREA CU APĂ

Pentru alimentarea cu apă a obiectivului propus se va executa o rețea de apă Dn, 160 mm, care va face legatura dintre rețelele de apă de pe strada Vasile Ureche, Putnei-Remus si o legatura Dn 110 mm, la rețeaua din strada Ialomitei.

Rețele de apa propuse se vor executa din tevi din polietilena de inalta densitate PE ID Pn 6, Dn. 90-110-160 mm , montate subteran la 1,00-1,30 m adâncime, pe strat de nisip

Pentru fiecare clădire, este prevazut un bransament de apa, Dn. 32 su 63 mm, in functie de numarul de consumatori, avand caminul de apometru amplasat pe domeniul public. Caminul de apometru va cuprinde contorul de apa incadrat de 2 robineti sferici de inchidere.

Căminele de apometru, se va executa conform STAS 6002/88, varianta paralelipipedică, carosabile.

MASURI PSI.

Zona de locuinte propusa este amplasata intr-un cartier cu un numar de locuitori de pana la 10 000, avand cladiri, cu regim de inaltime de maximum 4 niveluri.

Conform prevederilor „**Normativului privind securitatea la incendiu a constructiilor,**

Partea a II a - Instalatii de stingere”, indicativ P118/2- 2013, capitol 4.1,

pentru stingerea incendiului nu sunt necesari hidranti interiori , iar conform capitolului 6,.1,

și anexa 6, pentru stingerea din exterior a incendiului este necesar un debit de apă de 10 l/s., cu un singur jet simultan.

Debitul de apă necesar pentru stingerea din exterior a incendiului poate fi asigurat de la rețele stradale, prin extinderea acestora cu rețele de apă Dn. 160 mm, pe care să fie amplasați hidranți subterani de incendiu, Dn. 100 mm și conducte de legătură Dn. 90-110 mm.

Hidranții de incendiu vor fi amplasați la maximum 100 m distanță între ei, sau până la ultimul punct de stingere

Cantitatea de apă necesară pentru asigurarea consumurilor normate în viitorul ansamblu este prezentată în continuare în breviarul anexat.

1. Necesarul de apă - conform SR 1343/1-2006 și STAS 1478/90.

a) debitul mediu zilnic

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

în care:

N_i = numărul de utilizatori pe categorii –

N_{i-1} = număr locuitori în ap. 30 ap $\times 3.5 = 105$

N_{i-2} = număr locuitori în case. 140 ap $\times 4 = 560$

q_{si} = debitul specific, (cantitatea medie zilnică de apă necesară unui consumator într-o zi)

$q_{si-1} = 160 \text{ l/oră} \times zi$, conform, tabel 1

$q_{si-2} = 120 \text{ l/loc} \times zi$, conform, tabel 2

$$Q_{zi.med.} = \frac{1}{1.000} (150 \times 160 + 560 \times 120) = 91.70 \text{ mc/zi}$$

- necesarul de apă pentru stropit spații verzi, $Sc=1900 \text{ mp}$, cu norma specifică de consum de 1.0 l/mp $\times zi$, conf. Art. 4.3.3.1 $\rightarrow q_{sp} = 1.9 \text{ mc/zi}$

- necesarul de apă pentru întreținerea platformelor, cu $Sc=12300 \text{ mp}$, și debit specific de 1 l/mp $\times zi$, $\rightarrow q_{sp} = 12.3 \text{ mc/zi}$

$$Q_{zi.med.} = 91.70 + 1.90 + 12.3 = 105.90 \text{ mc/zi}$$

b) debitul maxim zilnic

$$Q_{zi.med.} = \frac{1}{1.000} \sum_{k=1}^n \left[\sum_{k=1}^n N_i \times q_{si} \times K_{zi} \right] \text{ mc/zi}$$

$$Q_{zi.max.} = Q_{zi.med.} \times K_{zi} \quad (mc/zi) \quad K_{zi} = 1.35, \text{ conform tabel 1}$$

$$Q_{zi.max}=105.90 \times 1,3 = 137.60 \text{ mc/zi}$$

c) debitul maxim orar

$$Q_{zi.med.} = \frac{1}{24} = \frac{1}{1.000} \sum_{k=1}^n [\sum_{i=1}^n N_i \times q_{si} \times K_{zi} \times K_{or}] \quad \text{mc/zi}$$

$$Q_{o.max} = \frac{1}{24} \times Q_{zi.max} \times K_{or} \quad (\text{mc/h})$$

$$K_{or}=2$$

$$Q_{o.max} = \frac{1}{24} \times 137.6 \times 2 = 11.49 \text{ (mc/h)} = 3.18 \text{ l/s}$$

2. Cerința de apă – conform SR 1343/1-2006

$$C = K_p \times K_s \times (N_g + N_p + N_{ag. ec.} + N_{ri})$$

$$C_{zi.med.} = K_s \times K_p \times Q_{zi.med.} \quad (\text{mc/zi})$$

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

$$C_{zi.med.} = 1,05 \times 1,1 \times 105.90 = 122.31 \text{ mc/zi}$$

$$C_{zi.max.} = K_{zi} \times Q_{s.zi.med.} = 1,30 \times 122.31 = 159.00 \text{ mc/zi}$$

$$C_{o.max} = \frac{1}{24} \times 159.00 \times 2 = 13.35 \text{ mc/h}$$

3. Debitul de apă necesar pentru stingerea incendiului

Zona de locuințe propusă este amplasată într-un cartier cu un număr de locuitori de până la 10 000, având clădiri, cu regim de înălțime de maximum 4 niveluri.

Conform prevederilor

„Normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor,

Partea a II-a - Instalații de stingere”, indicativ P118/2- 2013, capitol 4.1,

pentru stingerea incendiului nu sunt necesari hidranți interiori, iar conform capitolului 6.1,

și anexa 6, pentru stingerea din exterior a incendiului este necesar un debit de apă de 10 l/s., cu un singur jet simultan.

Debitul de apă necesar pentru stingerea din exterior a incendiului poate fi asigurat de la rețele stradale, prin extinderea acestora cu rețele de apă Dn. 160 mm, pe care să fie amplasați hidranți subterani de incendiu, Dn. 100 mm și conducte de legătură Dn. 90-110 mm.

Hidranții de incendiu vor fi amplasați la maximum 100 m distanță între ei, sau până la ultimul punct de stingere.

Conducta de apă va fi dimensionată astfel:

$$Q_c = a K_p \cdot Q_{o.max} + 3.6.n. K_p \times Q_{ie} \quad \text{in mc/h}$$

$$Q_c = 0.7 \times 1.1 \times 11.49 + 3.6 \times 1 \times 1.1 \times 10 = 48.44 \text{ mc/h} = 13.45 \text{ l/s.}$$

Rezulta Dn 125 mm, $v = 1.1 \text{ m/s}$, insa pentru realizarea debitului de stingere de 10 l/s, se vor utiliza hidranti de incendiu Dn. 100 mm, care in conformitate cu articol 6.4, din Nornativ, hidrantii cu Dn. 100 mm, vor fi amplasati pe retele cu Dn. 150 mm., respectiv PE 160 mm.

3.6.2 CANALIZARE

Apele uzate menajere și pluviale, din incintă, vor fi colectate printr-o retea de canalizare unitară, Dn,250-600 mm, și canalizate la colectorul unitar Dn 1000 mm, existent pe strada Badea Cârțan, prin strada Veronica Micle, sau pe strada Brumarel, prin strada Putnei.

Conductele de canalizare unitară, cu diametrele până la 500 mm, se vor executa din tuburi de PVC KG SN4, iar cele cu diametrul de 600 mm se vor executa din tuburi ECOPAL

Pentru fiecare cladire este prevazut un racord de canalizare Dn.160 mm

Racordurile de canalizare se vor executa din tuburi de PVC KG SN 4 , pe care se vor executa cămine de vizitare, conform STAS 2448/82, din tuburi de beton cu mufă, pe fundație din beton monolit.

Apele uzate rezultate de la bucătării și de la spatiile de preparări, vor fi trecute prin separator de nisip și separatoare de nisip și grasimi, iar pentru spatiile de parcare vor fi prevăzute separatoare de hidrocarburi

Calculul cantităților de ape uzate sau pluviale care trebuie preluată din zona care face obiectul reglementărilor și pentru care trebuie asigurate capacități de preluare și dirijare este prezentat prin următorul breviar de calcul.

1. Debitul de canalizare menajeră se determină conform SR 1846/ 1-2006

$Q_u = Q_s$ (mc/zi -- mc/h), în care: Q_s = debitul cerinței de apa

$$Q_{u.zi.med}=122.31 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{u.zi.max.}= 159.00 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{u.o.max}=13.35 \text{ mc/h}= 3.70 \text{ l/s}$$

2. Debitul de calcul pentru ape meteorice, se determină conform SR 1846 2-2006, cu formula

$$Q_c = m \times i \times \emptyset \times S_c \text{ (l/s), în care}$$

m – coeficient adimensional =0.80 cf. SR

i – intensitatea ploii de calcul, stabilită în funcție de frecvența normată a ploii de calcul =2/1 -- conform STAS 1846/90 și durata "t" a ploii de calcul $\rightarrow i= 110 \text{ l/sxha}$

$\emptyset$ = coeficient de scurgere

$$\emptyset_1 = \text{pt. cladiri} = 0.95$$

$$\emptyset_2 = \text{pt. platforme} = 0.80$$

$$\emptyset_3 = \text{pt. pspatii verzi} = 0.15$$

S_c = suprafata de calcul, in hectare

$S1 = 3.48 \text{ ha}$

$S2 = 1.23 \text{ ha}$

$S3 = 0.15 \text{ ha}$

$$Q_{cpl} = 0,80 \times 110 (3.48 \times 0.95 + 1.23 \times 0.7 + 0.15 \times 0.15) = 367.84 \text{ l/s}$$

Apele uzate din zona vor fi canalizate în colectorul unitar Dn. 1000 mm, existent pe strada Badea Cartan.,

Debitul total de ape uzate este

$$Q_{ut} = 3.70 + 367.84 = 371.54 \text{ l/s} = 0.371 \text{ mc/s,}$$

Rezuta Dn. 600 mm, $v = 1.2 \text{ m/s}$, $i = 0.3\%$

3.6.3 ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Din punct de vedere al alimentării cu energie electrică, obiectivul principal de dezvoltare îl constituie realizarea unei rețele de alimentare cu energie electrică pentru ansamblul de locuințe propus.

Se propune ca alimentarea viitorilor consumatori de energie electrică din zona propusă reglementărilor, să se facă prin rețele de distribuție subterane, atât pentru alimentarea clădirilor cât și pentru iluminatul public.

Ca soluție de alimentare a noilor consumatori din zona propusă reglementărilor ținând cont de posibilitățile de dezvoltare în viitor, și de existența în apropiere a stației electrice "Teba", situată la o distanță de cca. 800 m de zona studiată, se propune realizarea unei noi linii electrice subterane de medie tensiune cu alimentare din stația menționată, care să alimenteze postul de transformare 20/0,4kV propuse a fi amplasate în zona studiată.

Pentru noile obiective prevăzute a se construi în zona studiată: spații de locuit, servicii publice și iluminat public, se estimează un consum de cca. 200 KW. Pentru alimentarea noilor consumatori se propune amplasarea, în zona supusă reglementărilor, a unui posturi de transformare 20/0,4kV, care va fi amplasat în vecinătatea stației de reglare/distribuție gaz de pe strada Ialomiței. Din postul de transformare se propune a se realiza un sistem de distribuție de joasă tensiune buclat cu funcționare radială, prin cabluri electrice montate subteran, până la tablourile de distribuție ale fiecărui consumator. În acest caz transformatorul va avea rezerva necesară de putere, pentru preluarea integrală a liniilor de joasă tensiune care ar rămâne nealimentate la avarierea transformatorului din postul de transformare învecinat. Iluminat public se va alimenta radial din postul de transformare prin cabluri electrice montate subteran și va fi destinat iluminării străzilor, parcurilor și parcărilor publice.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul de distribuție a energiei electrice SC Enel Banat SA, Sucursala Arad pentru a obține aprobările și

avizele necesare.

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile Codului Tehnic al rețelelor Electrice de Distribuție aprobat cu decizie ANRE nr. 101/06.06.2000, de către societăți care dețin competențe în acest sens, fiind autorizate de către Autoritatea Națională de Reglementare a Energiei Electrice București.

Soluțiile efective de alimentare cu energie electrică pentru noii consumatori se vor definitiva în cadrul Fișei de Soluție sau Studiului de Soluție, în cazul în care sunt necesare lucrări de extindere de rețele.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul de distribuție a energiei electrice SC Enel Distribuție SA, UTR Arad pentru a obține aprobările și avizele necesare. Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile Codului Tehnic al Rețelelor Electrice de Distribuție aprobat cu decizie ANRE nr. 101/06.06.2000, de către societăți care dețin competențe în acest sens, fiind autorizate de către Autoritatea Națională de Reglementare a Energiei Electrice București.

3.6.4 ALIMENTARE CU GAZE

Pentru alimentarea cu gaze naturale a acestui ansamblu de locuințe și servicii este necesară extinderea rețelelor de gaze naturale presiune redusă existente din zona adiacentă amplasamentului propus.

Soluție tehnică propusă este:

- o extindere de rețea de gaze naturale de presiune redusă de tip ramificată, care se va cupla în stația de sector existentă, respectiv în rețeaua de gaze naturale presiune redusă, existentă pe strada V. Ureche.

Se propun rețele de gaze naturale executate din țevi PE 100 SDR11, în montaj subteran.

La proiectarea și execuția lucrărilor de gaze naturale se vor respecta Normele Tehnice pentru Proiectarea, Executarea și Exploatarea Sistemelor de Alimentare cu Gaze Naturale (ORDIN 89/2018).

La elaborarea următoarelor faze de proiectare se va ține cont de etapele racordării la Sistemul de Distribuție Gaze Naturale (SDGN), conform ORDIN 32/2017-REGULAMENT PRIVIND RACORDAREA LA SISTEMUL DE DISTRIBUTIE A GAZELOR NATURALE, respectiv se va obține avizul tehnic și acordul de acces de la furnizorul licențiat de gaze SC DEL GAZ Grid SA.

3.6.5 TELECOMUNICAȚII

Beneficiarul va opta în viitor, înainte de începerea lucrărilor, pentru desemnarea un operator de furnizare servicii de asigurare cu rețele de voce/date care va realiza rețeaua specializată de furnizare a acestor servicii.

3.6.6 ALIMENTAREA CU CĂLDURĂ

Alimentarea cu căldură pe perioada anotimpurilor reci se va face cu aparate alimentate cu agent termic din centrală

3.6.7 GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Deșeurile menajere vor fi depozitate selectiv și vor fi evacuate în baza unui contract cu societatea care asigură salubritatea orașului. Fiecare casă va avea amenajată o platformă destinată colectării deșeurilor.

3.7 Protecția mediului

- **Diminuarea, până la eliminare a surselor de poluare.**

Prin ocuparea incintei cu ansamblul propus se elimină poluarea zonei prin utilizarea ei ca depozit ad-hoc de gunoaie. Clădirile nou construite vor fi proiectate conform normelor de echipare în vigoare.

- **Prevenirea riscurilor naturale**

Lucrările de construcții propuse vor duce la consolidarea digului existent, ceea ce va asigura o siguranță sporită față de riscul de inundații.

Clădirile vor fi proiectate conform normativului de proiectare seismică P-100-2013.

Conform acestuia municipiul Arad se încadrează într-o zonă - cu perioada de colț $T_c = 0,7$ sec, un coeficient seismic $a_g = 0,20$ g și gradul 6 de intensitate seismică.

Conform studiului geotehnic zona se încadrează din punct de vedere al riscului geotehnic în tipul "moderat", aparținând "categoriei geotehnice 2".

- **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Zona va fi racordată la rețeaua urbană de colectare a apelor uzate menajere și pluviale. În zonă nu vor mai exista unități care produc ape uzate industriale.

Apele uzate menajere provenite de la bucătării și preparări vor fi trecute prin separatoare de grăsimi și nisip.

Pentru apele uzate colectate din spațiile de parcare vor fi prevăzute separatoare de hidrocarburi.

- **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Clădirile vor fi prevăzute cu spații special destinate depozitării selective a deșeurilor. Zona va fi integrată în sistemul de salubritate a orașului.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri**

O parte importantă a terenului incintei este în prezent teren viran, degradat. Prin lucrările propuse toată suprafața zonei va fi ocupată; în felul acesta dispărând terenurile abandonate și neîntreținute care în prezent sunt predominante. Realizarea ansamblului propus va atrage noi investiții în zonă ceea ce va duce, treptat, la ocuparea terenurilor virane aflate în vecinătate, la vest și nord de zona studiată.

Lucrările de amenajare a pietonalului de pe Splaiul Mureșului vor contribui la consolidarea digului, prin lucrările de infrastructură executate.

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Sistemul de spații verzi propus în zonă este constituit din spațiul verde riveran apei, pe tot cursul ei din lungul zonei studiate, traseu cu care se asociază, local, spațiul verzi dispus la capătul de vest al traseului pietonal major, care însoțește malul Mureșului.

Zona de servicii și agrement din vestul zonei studiate a fost amplasată în continuarea zonei de spațiu verde.

Ca zonă de protecție a fost amplasată o fâșie plantată la limita cu terenului deținut de K și K

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate**

Zona nu cuprinde clădiri monumente. Au fost păstrate în incintă și limitrof clădirile a căror funcțiune, amplasare și gabarit sunt compatibile cu caracterul funcțional al ansamblului inițiat.

În scopul protejării Ansamblului Urban Arad , s-a avut în vedere ca în zonele limitrofe cu acesta să fie amplasate funcțiuni care să nu creeze situații conflictuale de natură funcțională sau de expresie formală .

- **Refacere peisagistică și reabilitare urbană**

În prezent zona studiată constituie un areal urban degradat, de pe care au fost desființate clădirile industriale aflate în stare fizică proastă. Eliminarea urmelor de instalații din albia majoră a Mureșului și amenajarea ei ca spațiu verde va contribui la refacerea peisagistică a zonei, care prin poziție, constituie un loc privilegiat al orașului.

- **Valorificarea potențialului turistic**

Prin amplasarea în partea de vest a zonei studiate a dotării de agrement, pusă în legătură cu debarcaderul și posibila redeschidere a bacului care traversa Mureșul s-a avut în vedere și racordarea la circuitul turistic legat de latura sa nautică, din ce în ce mai prezentăm în zonă.

- **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore**

Pentru soluția propusă s-a avut în vedere și realizarea unei trame stradale integrate cu rețeaua stradală din zonă ceea ce va face ca circulația rutieră și pietonală din ansamblul propus să fie integrată în rețeaua de circulație urbană.

Pentru asigurarea cu utilități a zonei au fost propuse extinderi ale rețelelor din zonă atât ca trasee, cât și în ceea ce privește capacitatea (vezi capitolul 3.6.)

3.8 Obiective de utilitate publică

În vederea realizării ansamblului rezidențial și de servicii , dezvoltatorul are în vedere următoarele obiective de utilitate publică pe care urmează să le finanțeze :

- Întocmirea documentațiilor și obținerea autorizațiilor de construire a lucrărilor de utilitate publică
- Spații verzi

Sunt propuse următoarele subzone de spații verzi:

1. Spațiu verde capăt est, limita cu K și K
S= 500,00 mp
2. Spațiu verde riveran Splaiului Mureșului în partea de vest a traseului.
S =1.400 ,00mp

- Străzi

S-au propus următoarele extinderi sau înființări de noi străzi, în suprafață de 1,23 ha :

Prelungirea traseului străzilor Putnei / Primăverii cu 65,00 m, până la strada Malul Mureșului.

Prelungirea străzii Veronica Micle cu 155,00 m până la Splaiul Mureșului

Modernizarea Splaiului Mureșului pe toată lungimea vecinătății ei cu amplasamentul reglementat. L=650m,00 .

Stradă nou deschisă în interiorul zonei reglementate, paralelă cu strada Malul Mureșului între strada Primăverii și prelungirea străzii Veronica Micle. L=330,00 m
Se propune ca strada nou deschisă să poarte numele „ arhitect Miloș Cristea „,

Șase străzi nou deschise, perpendiculare pe Splaiul Mureșului, în lungime totală de 420,00 m.

Trei alei /fundături cu o lungime de 50,00 m fiecare.

Toate străzile, cu excepția fundăturilor vor fi străzi de categoria a III-a, cu prospectul specific acestor străzi.

Străzile nou propuse vor fi trecute în domeniul de interes public al municipiului Arad.

- Rețele edilitare

Alimentare cu apă, canalizare.

Se propune realizarea unor rețele de apă canal în lungul străzii nou propuse, cu racordare la rețeaua existentă în zonă. L=990m.

Se va înființa o gospodărie de apă în subzona de birouri.

2. Alimentare cu energie electrică.

Se vor amplasa unui post de transformare din care se va alimenta zone. Posturile de transformare se vor alimenta cu un cablu subteran de alimentare de medie tensiune, de la stația aflată în zona fabricii de Teba, pe traseul străzii Malul Mureșului, până la intrarea din strada Ialomiței L=1.500m.

3. Rețea telefonie, C.A.TV.

În lungul străzii nou deschise (str. arh. Miloș Cristea) se vor amplasa cablurile de telefonie și televiziune. L=800m.

4. Rețea alimentare cu gaze

Pentru alimentarea cu gaze a zonei se va realiza o rețea pe toată lungimea străzilor nou înființate. L=1.100m.

Rețelele nou înființate vor fi transferate operatorilor de utilități.

4 CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

- Înscriserea în prevederile P.U.G.-

Planul Urbanistic General - Municipiu Arad aflat în vigoare prevede pe amplasamentul reglementat o zonă mixtă, de instituții și servicii publice, locuințe și spații

verzi. Soluția propusă în prezentul P.U.Z. ține cont de acest lucru, detaliind prevederile din P.U.G. , în vederea unei integrări organice în țesutul urban.

• **Categorii principale de intervenție**

Categoriile de intervenție necesare materializării proiectului sunt următoarele:

1. Eliberarea terenului de resturile de moloz și asanarea sa de depozitele ilegale de gunoaie.
2. Elaborarea documentațiilor de autorizare a construcțiilor.
3. Realizarea rețelilor de infrastructură edilitară și a căilor de circulație.
4. Realizarea construcțiilor și amenajărilor propuse.

• **Priorități de intervenție**

Cele două priorități de intervenție sunt:

- Asanarea terenului și viabilizarea sa (transport moloz și gunoaie)
- Întocmirea documentațiilor și obținerea autorizațiilor pentru construirea infrastructurii edilitare
- Modernizarea Splaiului Mureșului și a prelungirii străzii Veronica Micle

• **Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z.**

În vederea asigurării unei dezvoltări armonioase a zonei, considerăm necesară întocmirea unor documentații de urbanism care să reglementeze condițiile de constructibilitate în zonele limitrofe amplasamentului studiat, pentru terenurile virane, aflate la vest (str. Primăverii, prelungirea străzii Remus). Funcțiunile care vor fi amplasate pe aceste terenuri vor avea un rol determinant în definirea caracterului zonei extinse.

Este necesară refacerea documentației de reglementare a incintei deținută de societatea K și K, reglementările aflate în vigoare la data întocmirii prezentului P.U.Z. nemaifiind în acord cu cadrul normativ aflat în vigoare. O reevaluare a relației ansamblului propus cu vecinătățile reglementate prin P.U.Z. Monumente protejate Arad este în mod evident necesară.

Este necesară realizarea reconfigurării și modernizării Splaiului Mureșului , până la intersecția cu Calea Romanilor.

În scopul integrării albiei majore a Mureșului în sistemul de dotări a orașului este necesară amenajarea sa, cel puțin în amonte de amplasamentul studiat.

În scopul protejării malurilor sunt necesare lucrări de întreținere a albiei Mureșului.

În vederea aplicării prevederilor prezentei documentații, este necesară colaborarea dintre investitor (beneficiarul acestui proiect) și administrația publică locală și operatorii de utilități, cea mai mare parte a căilor de circulație și rețele fiind de interes public.



Întocmit

Arh. IOAN FEIER

Arh. BOGDAN PUIE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

TITLUL I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

1.1. Prezentul regulament este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor de pe un teren aflat pe teritoriul administrativ al municipiului Arad .

1.2 Regulamentul Local de Urbanism al P.U.Z. este parte integrantă a P.U.Z. – „Zonă rezidențială și servicii” și explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate publică al Consiliului Local Municipal Arad. Procesul verbal al ședinței Consiliului Local Municipal Arad prin care acest regulament a fost aprobat se va include în anexă la prezenta documentație. Anexa face parte integrantă din regulament.

1.4. Prezentul regulament poate fi modificat dacă prin alte Planuri Urbanistice Zonale se modifică reglementările și concepția în baza cărora s-a elaborat Planul Urbanistic Zonal – „Zonă rezidențială și servicii”- Arad , Splaiul Mureșului nr. 26.

1.5. Modificarea prezentului regulament, după aprobare, se poate face numai în spiritul și litera legii și urmând procesul de avizare și aprobare pe care l-a urmat Planul Urbanistic Zonal - , pe care îl explicitează și detaliază.

2. BAZA LEGALĂ

2.1. La elaborarea prezentului regulament s-au respectat în principal următoarele acte normative:

a) Acte normative specifice

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- Legea 71/1996 privind aprobarea P.A.T.N.
 - * Secțiunea I: Căi de comunicație
- Legea 171/1997 privind aprobarea P.A.T.N.
 - * Secțiunea II: Ape
- Legea 5/2000 privind aprobarea P.A.T.N.
 - * Secțiunea III: Zone protejate
- Legea 351/2001 privind aprobarea P.A.T.N.
 - * Secțiunea IV: Rețeaua de localități

- Legea 575/2001 privind aprobarea P.A.T.N.
* Secțiunea V: Zone de risc natural
- Hotărârea de Guvern nr. 525/1996 cu completările și modificările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Hotărârea de Guvern nr. 650/2001 pentru aprobarea Regulamentului privind elaborarea reglementărilor tehnice în construcții.

b) Acte normative complementare

b.1. În domeniul construcțiilor

- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu completările și modificările ulterioare
- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții
- Ordinul comun nr. 34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al M.L.P.A.T., M.Ap.N., M.I. și S.R.I. - pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.

b.2. În domeniul protecției mediului și a asigurării sănătății populației

- Legea 137/1995, privind protecția mediului cu modificările ulterioare
- Legea nr. 107/1996 a apelor
- Legea nr. 462/2001 pentru aprobarea O.U.G. nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate
- Hotărârea de guvern nr. 101/1997 pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 331/1999 pentru aprobarea normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară
- Ordinul M.A.P.P.M. nr. 799/1999 pentru aprobarea procedurii și competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor.

b.3. În domeniul administrației publice

- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale
- Legea nr. 326/2001 privind serviciile publice de gospodărie comună
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiilor
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- Legea nr. 54/1996 privind circulația juridică a terenurilor

b.4. În domeniul proprietății funciare

- Legea nr. 18/1991, republicată, a fondului funciar
- Legea nr. 1/2000, pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și a celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 și a legii 169/1997
- Legea nr. 7/1995 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.

b.5. În alte domenii

- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- Legea nr. 45/1994 a apărării naționale a României

- Legea nr. 106/1996 a protecției civile
- Ordonanța Guvernului nr. 60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată și modificată cu Legea nr. 212/1997, modificată și completată cu Legea nr. 26/2001
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997, cu modificările și completările ulterioare, privind regimul juridic al drumurilor
- Hotărârea de Guvern nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice
- Hotărârea de Guvern nr. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile în domeniul turismului
- Ordinul M.I. nr. 791/1998 privind aprobarea normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor

2.2. În anexă este prezentată, pe secțiuni legislative, corelarea cu actele normative și părțile din acestea la care se face referire în reglementările prevăzute în prezentul regulament.

3. DOMENIUL DE APLICARE

- 3.1. Planul Urbanistic Zonal –“ Zonă rezidențială și servicii ” Arad, Splaiul Mureșului nr. 26, cu R.L.U. aferent cuprind normele obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul situat în teritoriul administrativ al municipiului Arad, notat în C.F. după cum urmează :

- Parcela înscrisă în C.F. Arad cu nr. 304 884 în suprafață de 347,00 mp
- Parcela înscrisă în C.F. Arad cu nr.326 384 în suprafață de 52.087,00 mp

3.2. Terenul studiat, figurat pe planșele P.U.Z. - Zona rezidențială și servicii - Pr 270/2018, întocmit de către S.C. OBIECTIV S.R.L., după încheierea procesului de avizare și aprobare P.U.Z., va fi dezlipit conform plan și înscris în Cartea Funciară prin grija beneficiarului.

3.3. Zonificarea funcțională a fost exprimată grafic prin planșele REGLEMENTĂRI URBANISTICE / ZONIFICARE și UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ . Condițiile de amplasare a clădirilor în zonele și subzonele stabilite sunt expuse în Titlul IV al prezentului regulament, în conformitate cu prevederile R.G.U. și anexele sale.

3.4. În planșa ” Unități teritoriale de referință „ a fost pusă în evidență unitatea, cu indicarea zonelor pe care le include. Planșa UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ face legătura între reglementările expuse grafic în planșele respective și prescripțiile detaliate expuse în Titlul IV prezentului regulament.

În cadrul Titlului IV, pentru o corelare mai bună între partea desenată și cea scrisă a fost inclusă la încheierea descrierii U.T.R. și desenul care o reprezintă.

Terenul reglementat are următoarele unități teritoriale de referință:

- U.T.R. 7 bis, formată din zonele :
 - Lm1, Lm2, Lm3, Lm4, Lm5, Lm6, Lm7, Lm8, Lm9, Lm10 și Lm11

- LmS1, LmS2,
- LmS3
- SPS
- SP 1, SP 2
- C

TITLUL II . REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL ZONEI PROPUSE PRIN P.U.Z.

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Terenurile din U.T.R. nr. 7bis nu fac obiectul articolului 3 – Terenuri agricole, articolului 4 – Terenuri agricole din intravilan, articolului 5 – Suprafețe împădurite, articolului 6 – Resursele subsolului, articolului 7 – Resurse de apă și platforme meteorologice, articolului 8 – Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate, articolului 9 – Zone construite protejate, din Regulamentul general de urbanism

5.REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Terenurile aflate în U.T.R. nr. 7 bis nu fac obiectul prevederilor articolului 10 – Expunerea la riscuri naturale din Regulamentul General de Urbanism.
Terenurile nu se află în zona inundabilă a râului Mureș
Clădirile vor fi proiectate conform normativului de proiectare seismică P-100-2013.

Conform acestuia municipiul Arad se încadrează într-o zonă - cu perioada de colț $T_c = 0,7$ sec, un coeficient seismic $a_g = 0,20$ g și gradul 6 de intensitate seismică.

5.2. Teritoriul reglementat nu este expus la riscuri tehnologice așa cum sunt descrise în articolul 11 – Expunerea la riscuri tehnologice, aliniat (2) din R.G.U.

5.3. În U.T.R. nr. 7 bis nu sunt propuse construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice din categoria celor la care face referire articolul 12 - Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

5.4. Lucrările de echipare edilitară din U.T.R. nr. 7 bis vor fi realizate de către investitor, în îndeplinirea condițiilor articolului 13 – Asigurarea echipării edilitare, din R.G.U.

5.5 În aplicarea articolului 14 – Asigurarea compatibilității funcționale , zonificare funcțională a urmărit în mod expres evitarea situațiilor care prin incompatibilitatea vecinătăților funcționale ar fi putut constitui obiectul unor situații conflictuale.

5.6 Procentele de ocupare a terenurilor din U.T.R. 7 bis se înscriu în baremurile stabilite în anexa nr. 2 la R.G.U.

5.7 Lucrările de utilitate publică prevăzute în documentație vor fi executate pe baza unor autorizații de construire emise în condițiile articolului 16 – Lucrări de utilitate publică din R.G.U.

După executarea lucrărilor ele vor fi transmise domeniului public al municipiului Arad sau operatorilor de utilități

6. REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. În vederea asigurării unei perioade de însorire de minim 1 oră la solstițiul de iarnă a tuturor încăperilor locuibile autorizarea construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor art. 17- Orientarea față de punctele cardinale și a Anexei nr. 3 din Regulamentul General de urbanism.

6.2 U.T.R. nr. 7 bis nu este amplasat în vecinătatea unor drumuri și nu face obiectul reglementărilor prevăzute la art. 18 din Regulamentul General de urbanism.

6.3 U.T.R. nr. 7 bis nu are obiective care să facă obiectul prevederilor art. 19 din R.G.U. Cele menționate la al (1) lit. c) și lit. g) se află pe terenuri care nu fac obiectul reglementărilor din prezenta documentație

6.4 În U.T.R. 7bis nu există situații care să facă obiectul prevederilor art. 20 – Amplasarea față de căi ferate administrate de SNCFR. Fosta cale ferată uzinală a fost dezafectată și desființată.

6.5 Amplasamentul U.T.R. 7 bis se află în zona conului de aterizare a Aeroportului Arad. Condițiile de autorizare se vor stabili de către Autoritatea Aeronautică prin avizul care face parte integrantă din prezenta documentație

6.6 Amplasamentul reglementat nu face obiectul art.22 – Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat din R.G.U.

6.7 În aplicarea articolului 23 – Amplasarea față de aliniament din R.G.U. construcțiile vor fi retrase de la aliniament min. 3,00 m și max. 5,00 m. Fac excepție clădirile de pe Splaiul Mureșului care vor putea fi autorizate și cu o retragere minimă de 2,00 m.

6.8 În condițiile articolului 24 – Amplasarea în interiorul parcelei, din Regulamentul General de Urbanism autorizarea construcțiilor se va face cu respectarea retragerilor minime aferente fiecărei situații reglementată așa cum sunt prevăzute în Codul Civil, respectiv :

- 0,60 m în cazul privirii piezișe

- 2,00 m în cazul privirii directe.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1 Autorizarea construcțiilor este asigurată în condițiile art. 25 din Regulamentul General de Urbanism – Accese carosabile. Toate parcelele au asigurat acces carosabil direct. Pentru parcelele de colț este permis accesul pe oricare din celor două aliniamente

7.2 Autorizarea construcțiilor este permisă în condițiile art.26 din R.G.U. – Accese pietonale. Toate parcelele au asigurat acces pietonal direct. Pentru parcelele de colț se permite amplasarea accesului pietonal pe oricare din cele două aliniamente.

8. REGULI PRIVIND ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1 Echiparea edilitară a U.T.R. nr. 7 bis este asigurată în condițiile respectării art. 27 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente, art. 28 – Realizarea de rețele edilitare și art. 29 – Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare din Regulamentul General de urbanism.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

9.1. Pe terenul supus reglementării din U.T.R. 7 bis se vor efectua , după aprobarea planului, lucrările de parcelare expuse în planșele de Reglementări/Zonificare funcțională și Proprietatea terenurilor. Planul parcelar a fost întocmit cu respectarea prevederilor art. 30 – Parcelare din R.G.U., al.(2) lit a), b) și c). În U.T.R. 17 bis sunt permise, ulterior parcelării, operații de dezlipiri, unificări sau reparcelări , cu respectarea prevederilor menționate anterior.

9.2 Regimul de înălțime al clădirilor a fost stabilit prin Indicatorii urbanistici și Reglementările din Secțiunea 3 a Memoriului general. Reglementările respectă prevederile articolului 31 – Înălțimea construcțiilor , din R.G.U. fiind corelate cu vecinătățile fiecărei subzone

9.3 La autorizarea construcțiilor se va avea în vedere cu precădere prevederile art. 32 din R.G.U. – Aspectul exterior al clădirilor mai ales în ceea ce privește relația dintre funcțiunea clădirii și volumetria, raportul plin/gol, expresia materialelor și culorilor de finisare.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

10.1 Pe fiecare parcelă se vor asigura locuri de parcare/garare conform art.33 din R.G.U. – Parcaje și anexa 5

10.2 În U.T.R. nr. 7 bis se vor realiza spații verzi dimensionate conform articolului 34 – Spații verzi și plantate din R.G.U. și anexa 6

Splaiul Mureșului are prevăzut un aliniament plantat organizat etajat și o fâșie de spațiu verde .

Pe terenul rezultat prin retragerea construcțiilor de locuințe de la aliniament se va amenaja în mod obligatoriu spațiu verde.

10.5 Clădirile de locuințe vor avea împrejurimi în condițiile articolului 35 - Împrejurimi din Regulamentul General de urbanism.

Împrejurimile spre aliniament vor fi transparente.

TITLUL III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. ZONE SI SUBZONE FUNCȚIONALE

11.1. Zonele FUNCȚIONALE STABILITE conform punctului 3.3. din prezentul regulament sunt puse în evidență în planșele **REGLEMENTĂRI - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**.

11.2. Datorită caracterului mixt, u.t.r. conține mai multe zone funcționale. Acestea sunt determinate în planșele **UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ** și sunt expuse în prezentul regulament.

11.3. Zonele care constituie U.T.R. 7 bis , sunt următoarele:

- Zona locuințe cu regim mic de înălțime

Subzonele Lm1, Lm2, Lm3, Lm4, Lm5, Lm6, Lm7, Lm8, Lm9, Lm10, Lm11, : 3,48 ha

- Zona mixtă - locuințe și servicii cu regim mic de înălțime

Subzonele LmS2 și LmS3 : 0,06 ha

- Zona mixtă – locuințe și servicii cu regim mediu de înălțime

Zona LmS1 : 0,22 ha

- Zonă mixtă – pentru servicii și agrement

Zona SPS : 0,05 ha

- Zonă spații verzi

Subzonele Sp1 și Sp2 : 0,19 ha

- Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

Zona C : 1,23 ha

- Zona echipare edilitară - TE

Zona ED : 0,01 ha

TITLUL IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE AFERENTE P.U.Z.

U.T.R. 7 bis

1.1. Capitolul I - Generalități

Articolul 1 U.T.R. 7 bis cu zonele sale este formată din terenul parcelelor :

Parcela C.F. Arad cu nr. 326 384 în suprafață de 52.087 mp

Parcela C.F. Arad cu nr. 304 884 în suprafață de 347 mp

Terenul are adresa administrativă Splaiul Mureșului nr. 26

Articolul 2 Funcțiunea dominantă a U.T.R. 7 bis este aceea de zonă de locuințe individuale pe lot cu regim mic de înălțime

Articolul 3 Funcțiunile complementare admise sunt :

- Zonă mixtă / Locuințe de mică înălțime și servicii
- Zonă mixtă / Locuințe înălțime medie și servicii
- Zonă mixtă servicii și agrement
- Zonă spații verzi
- Zonă circulații carosabile și amenajări aferente
- Zonă echipare edilitară

1.2. Capitolul II - Utilizarea funcțională a terenurilor

Articolul 4 Utilizări permise în U.T.R. 7 bis

- Construcții de locuințe individuale cu regim de înălțime mic în subzonele Lm1, Lm2, Lm3, Lm4, Lm5, Lm6, Lm7, Lm8, Lm9, Lm10, Lm11
- Construcții de locuințe cu regim de înălțime mic și servicii în subzonele LmS2 și LmS3
- Construcții de locuințe colective cu regim mediu de înălțime și servicii în zona LmS1
- Construcții de servicii și agrement în zona SPS
- Amenajări de spaț
- Li verzi și aliniamente plantate în Sp1 și Sp2
- Construcții și amenajări pentru echipare edilitară zona ED
- Construcții de căi de comunicație rutieră și amenajări aferente în zona C

- Articolul 5 Utilizări permise cu condiții
- Autorizarea lucrărilor în U.T.R. 7 bis se va face numai cu avizele și acordurile specifice avizatorilor interesați.
- Articolul 6 Interdicții temporare
- Autorizarea construcțiilor în U.T.R. 7 bis se va face după aprobare P.U.Z. și efectuarea operațiilor de parcelare .
- Articolul 7 Interdicții definitive
- (1) Se interzice autorizarea construcțiilor în zonele marcate pe planșa ca fiind zone verzi , cu excepția lucrărilor specifice de amenajare a spațiilor verzi.

1.3. Capitolul III - Condiții de conformare și amplasare a construcțiilor

1.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

- Articolul 8 Orientarea față de punctele cardinale
- (1) Orientarea construcțiilor având ca destinație producția sau serviciile publice se va face cu respectarea prevederilor Anexei 3 din Regulamentul General de Urbanism.
- Articolul 9 Amplasarea față de drumurile publice
- (1) În zona de protecție a drumurilor publice este permisă autorizarea oricăror construcții și amenajări adiacente drumurilor, cu avizul conform al organelor de specialitate.
- (2) În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza, în afara celor menționate la aliniatul (1), lucrări de echipare edilitară, amenajări de spații verzi și semnalizare cu avizul conform al organelor de specialitate.
- Articolul 10 Amplasarea față de aliniament
- (1) Construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu min. 3,00 m și max. 5,00 m
- (2) Retragera minimă a clădirilor de pe Splaiul Mureșului este de 2,00 m..
- Articolul 11 Amplasarea în interiorul parcelei
- (1) Distanța minimă obligatorie a construcțiilor supraterane față de limitele laterale ale terenului este de 2,00 m în cazul golurilor cu privire directă și 0,60 m în cazul golurilor cu privire piezișă.
- (2) Distanța minimă obligatorie a construcțiilor supraterane față de limita posterioară a terenului este de 3,00 m
- (3) Construcțiile pot fi amplasate la limita laterală a parcelei în cazul clădirilor de locuințe cuplate sau înșiruite

1.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 12 Accese carosabile

- (1) În scopul asigurării accesului carosabil și pietonal la fiecare parcelă beneficiarul va construi rețeaua stradală aferentă zonei funcționale C
- (2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu asigurarea accesului carosabil direct din stradă în interiorul parcelei.
- (3) Parcelele de colț pot avea accese pe oricare dintre aliniamente

Articolul 13 Accese pietonale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale directe din stradă în interiorul parcelei.
- (2) Pentru parcelele de colț sunt permise accese din oricare aliniament

1.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

Articolul 14

- (1) În U.T.R. 7 bis se vor realiza rețele de echipare edilitară în extinderea celor existente în zonele limitrofe. Clădirile vor fi racordate în mod obligatoriu la aceste rețele
- (2) Rețelele de echipare edilitară vor fi realizate cu avizul deținătorilor de rețele din zonă și în condițiile stabilite de aviz.
- (3) După realizarea lor, proprietatea rețelele de distribuție / racord aflate pe domeniul public va fi transferată domeniului public

1.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcții

Articolul 15 În U.T.R. 7 bis sunt permise operații de parcelare

- (1) Frontul minim al parcelei la aliniament este de 12,00 m.
- (2) Suprafața maximă a parcelei este de 249,50 mp. Fac excepție parcelele destinate zonelor mixte de locuințe (individuale sau colective) și servicii, zonei mixte de servicii și agrement și a parcelelor de locuințe individuale din vecinătatea str. Ureche, până la strada interioară longitudinală, acestea putând avea suprafețe mai mari conforme cu configurația terenului.
- (3) După efectuarea parcelării , în funcție de evoluția ocupării terenurilor ulterior sunt permise operații de unificare și/sau dezlipire a parcelelor.

(4) În toate situațiile se vor respecta următoarele reguli :

- pentru construcții de locuințe individuale pe lot , amplasate izolat sau cuplat, aliniamentul minim al parcelei este de 12,00m
- pentru construcții de locuințe individuale pe lot , amplasate înșiruit, aliniamentul minim este de 8,00 m
- suprafața minimă a parcelei este de 150,00 m
- în cazul dezlipirilor lungimea aliniamentului va fi mai mică decât adâncimea parcelei

Articolul 16 Înălțimea construcțiilor

- (1) Înălțimea maximă admisă zona Lm (1,2,3 ...11) este p+2
- (2) Înălțimea maximă admisă în subzonele LmS2, LmS3 este p+2
- (3) Înălțimea maximă admisă în zona LmS1 este p+4 ;
- (4) Înălțimea maximă admisă în zona SPS este p+2
- (5) Înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși norma impusă de Autoritatea Aeronautică
- (6) În zona Sp nu se admit construcții supratere.

Articolul 17 Indici urbanistici în U.T.R. 7 bis , sunt următorii :

Lm1, Lm2, Lm3, Lm4, Lm5, Lm6, Lm7, Lm8, Lm9, Lm10 și Lm11

P.O.T.. = min. 30% ,max. 35 %

C.U.T. = min. 0,60 / max. 1,05

LmS1, LmS2,

P.O.T.. = min. 35% ,max. 40 %

C.U.T. = min. 0,70/ max. 2,00

LmS3

P.O.T.. = min. 35% ,max. 40 %

C.U.T. = min. 1,05/ max. 2,00

SPS

P.O.T.. = min. 40% ,max. 50 %

C.U.T. = min. 0,80/ max. 1,50

1.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi, împrejurimi

Articolul 18 Parcaje

- (1) Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă gradul de dotare cu parcaje respectă prevederile anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism.

Se recomandă ca locuințele individuale să fie dotată cu un garaj / parcare de 2 locuri.

- (2) Autorizarea construcțiilor în zonele LmS și SPS este condiționată de asigurarea numărului de locuri de parcaje în interiorul parcelei

Articolul 19 Spații verzi

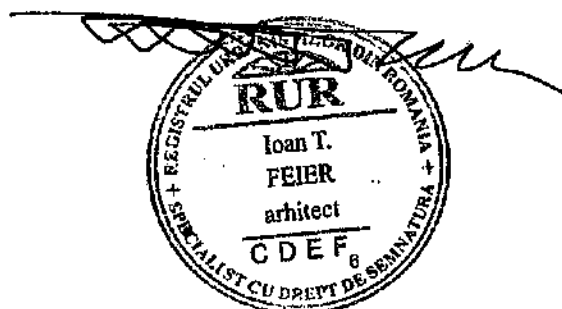
- (1) Spațiile verzi din subzonele Sp1 și Sp2 vor fi plantate cu peluze și grupuri arboricole
- (2) Splaiul Mureșului va fi mărginit de un aliniament organizat pe etaje.
- (3) Terenurile neocupate cu construcții sau amenajări situate între aliniamentul parcelelor și frontul stradal al clădirilor (amplasat conform retragerea minimă/maximă) se vor amenaja ca spațiu verde .

Articolul 20 Împrejmuiri

- (1) Parcelele locuințelor vor fi împrejmuite. Împrejmuirile de pe aliniament vor fi parțial transparente și nu vor depăși 2,00m. Ele vor putea fi dublate la interior cu garduri vii.

Întocmit:

arh. IOAN FEIER



PLAN DE ACȚIUNE

PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR

a- Etapizare investiție

Investiția se va realiza într-o singură etapă, urmând să se realizeze următoarele etape :

- a.1 – Efectuarea operațiilor cadastrale în vederea delimitării parcelelor
- a.2 – Elaborarea documentațiilor și obținerea autorizațiilor de construire
- a.3 – Eliberarea terenului de moloz
- a.4 – Realizarea construcțiilor și amenajărilor pentru :
 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente
 - rețele de echipare edilitară
 - clădiri de locuințe
 - clădiri de locuințe și servicii
 - clădiri de servicii
 - lucrări de racorduri și branșamente
 - spații verzi

b- Costuri

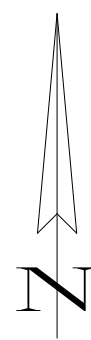
Toate costurile lucrărilor menționate anterior vor fi suportate de către beneficiar.



Întocmit

Arh. IOAN FEIER

Arh. BOGDAN PUIE



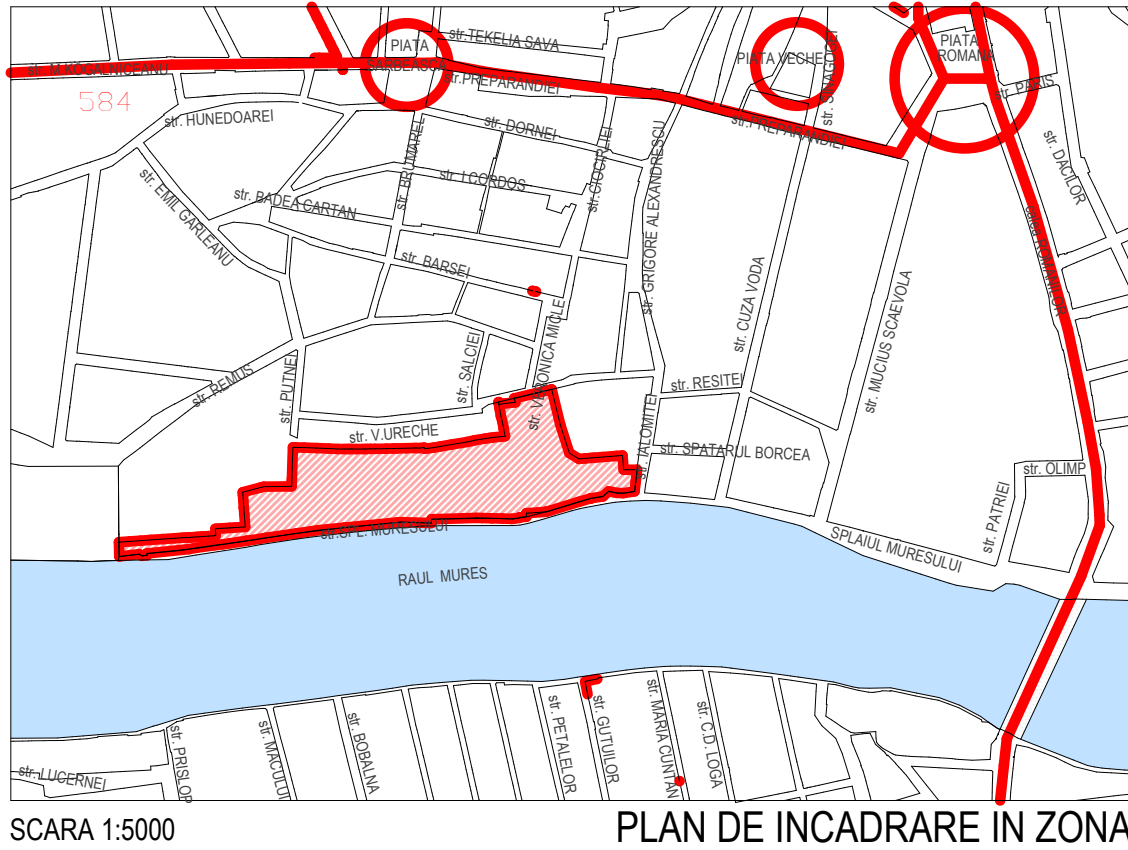
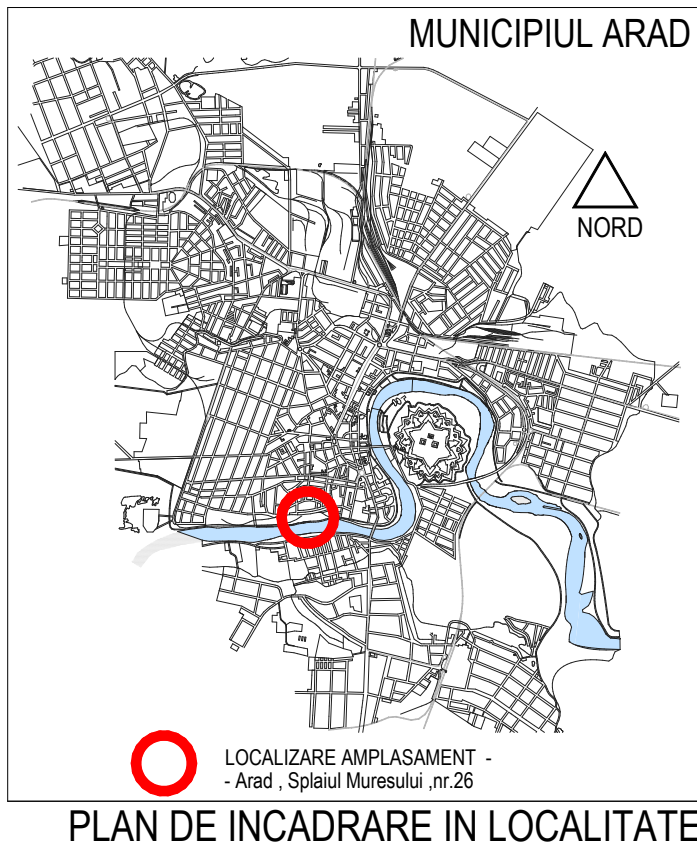
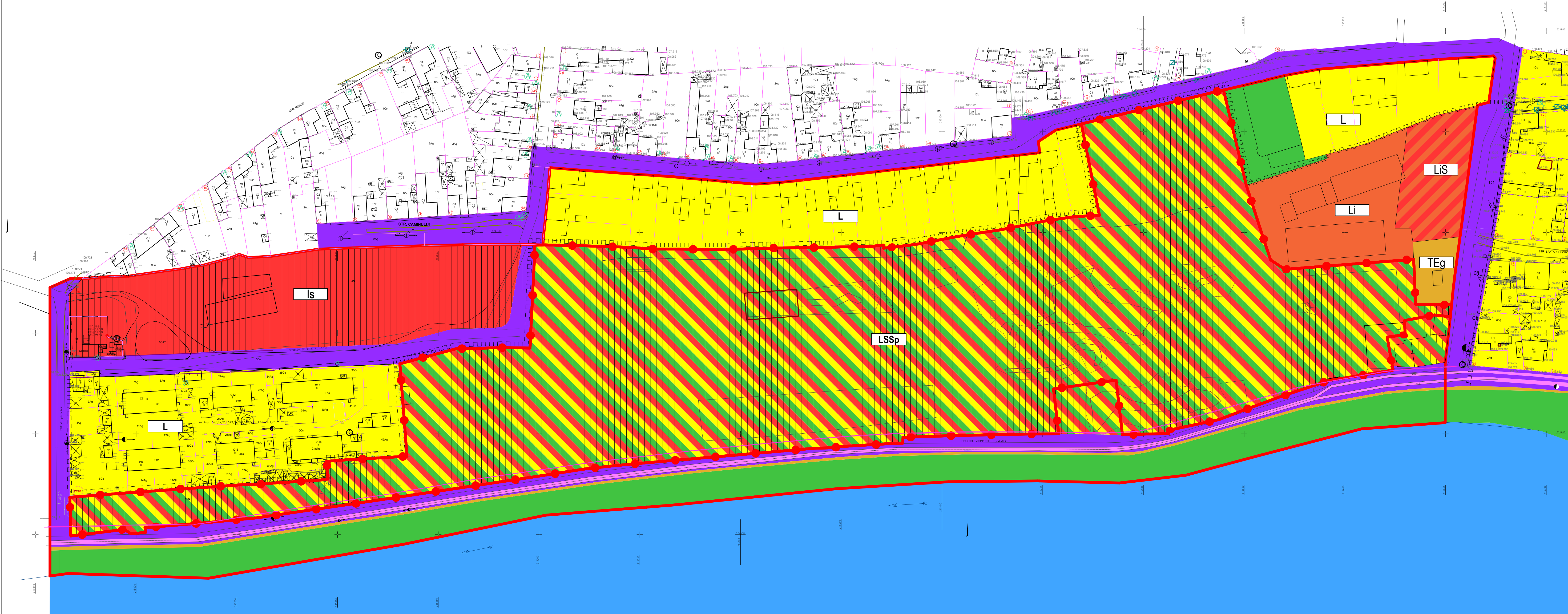
P.U.Z. ZONA REZIDENTIALA si SERVICII

Splaiul Muresului, nr.26, Arad

1 SITUATIA EXISTENTA

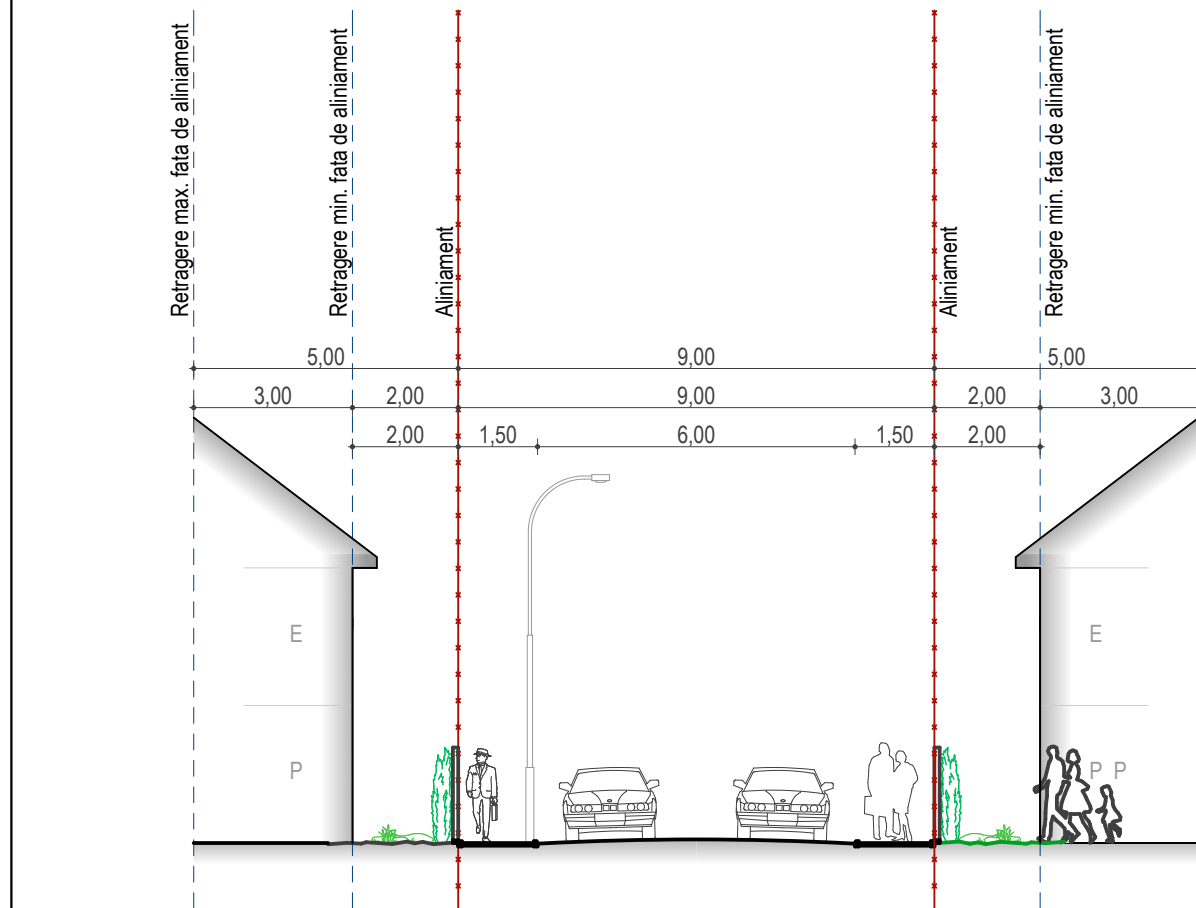
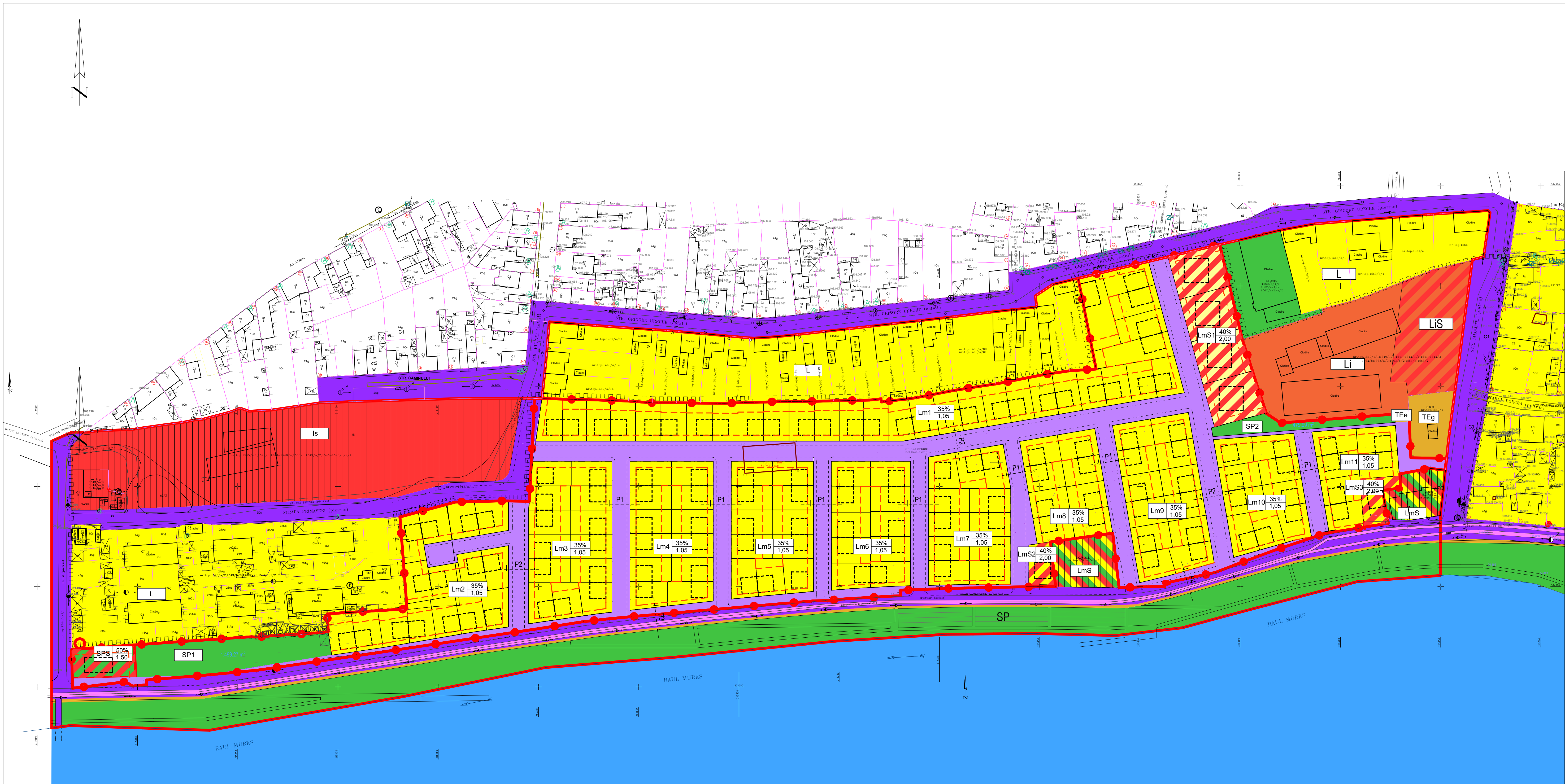
LEGENDA

	LIMITA ZONEI STUDIASTE
	LIMITA ZONA REGLEMENTATA
	CONTUR CADASTRAL TEREN PROPRIETATE PORTO PETROL s.r.l.
	CONTUR PARCELE CADASTRALE EXISTENTE
	ZONA LOCUINTE, SERVICII, SPORT si SP VERZI- conform HCL 371/2015
	ZONA LOCUINTE REGIM DE INALTIME MIC
	ZONA LOCUINTE REGIM DE INALTIME MARE
	ZONA MIXTA - LOCUINTA SI SERVICII
	ZONA INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE
	ZONA SPATII VERZI, AGREMENT, SPORT
	ZONA CONSTR. AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE
	ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI EXISTENTE
	PISTA BICICLETA
	ZONA APE
	LIMITA ZONA PROTEJATA - ANSAMBLU URBAN - ARAD
	INTERDICTIE TEMP. DE CONSTRUIRE PANA LA INTOCMIRE P.U.Z.

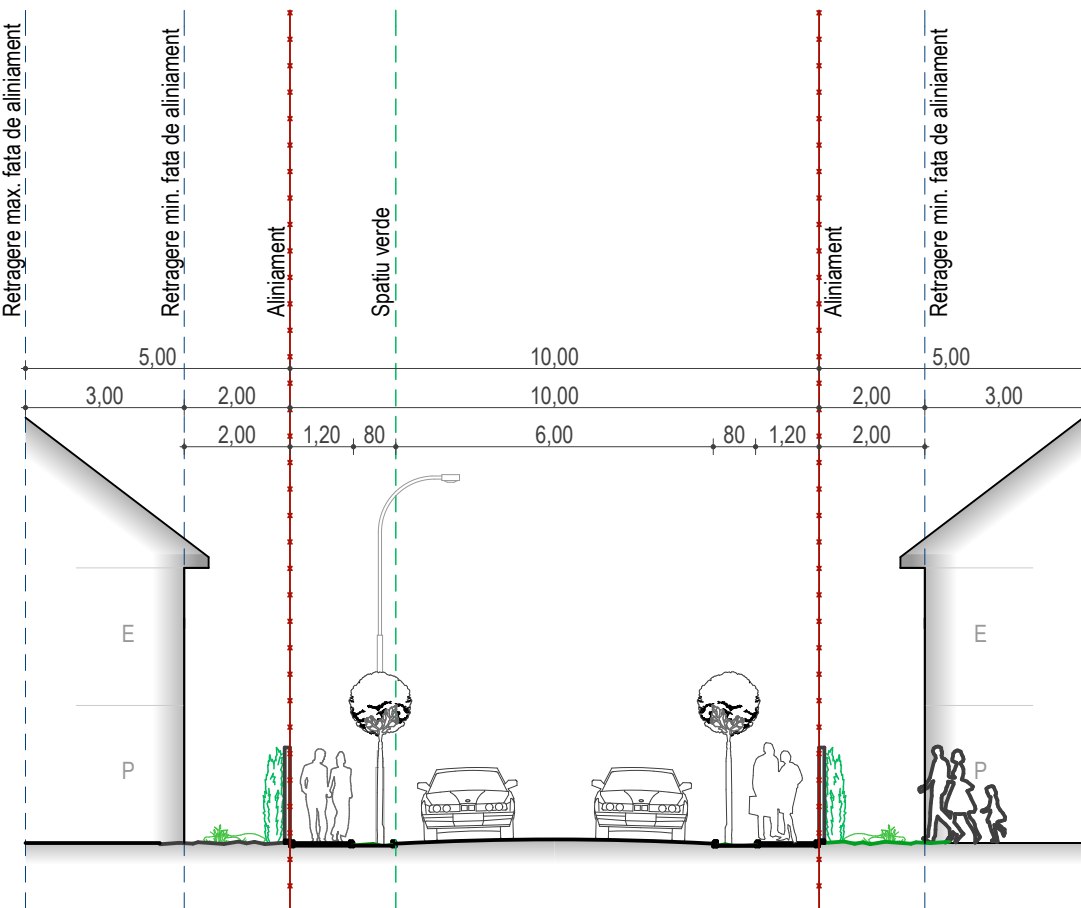


DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATIE	1. Starea proasta a strazilor de legatura cu zona centrala a orasului.	1. Modernizarea strazii Splaiul Muresului. 2. Retea stradala interioara noua.
FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	1. Incompatibilitate functionala cu zonele invecinate. 2. Moloz ramas in sit.	1. Schimbare destinatiei functionale a zonei. 2. Eliberarea terenului in vederea viabilizarii.
SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	1. Lipsa spatiilor plantate organizate. 2. Lipsa spatiu agrement.	1. Amenajare sistem de spatii plantate organizate. 2. Amplasare dotari agrement.
PROBLEME DE MEDIU	1. Cladiri nedemolate integral. 2. Deponii de deseuri infiltrate ad-hoc.	1. Asanare incinta.
PROTEJAREA ZONELOR	1. Vecinatatea cu ansamblu urban Arad, nedefinita ca si regim de inaltime	1. Ocuparea terenurilor din ansamblu urban Arad cu constructii din aceasi categorie functionala cu cele limitrofe

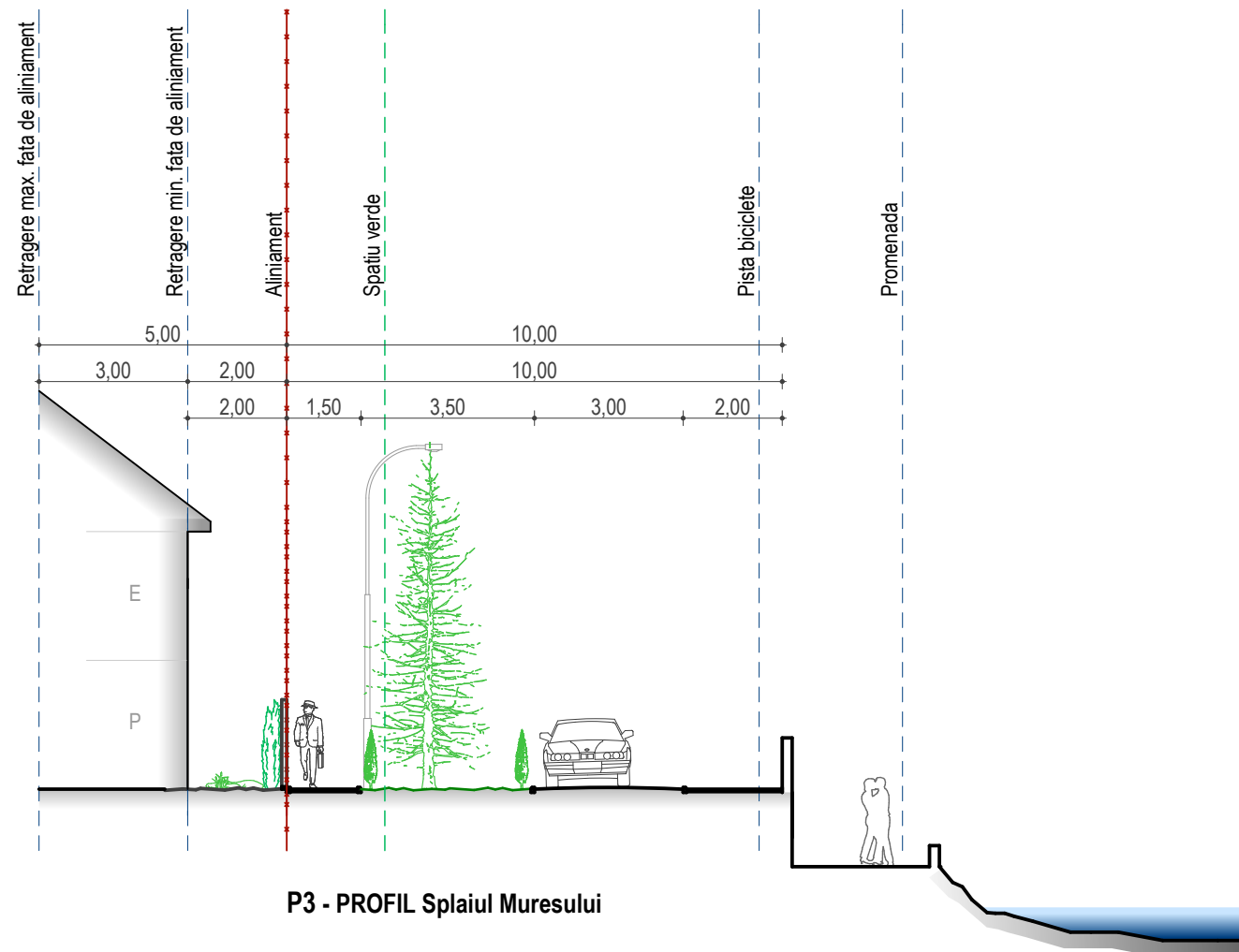
Administrator Arh. Ioan Feier	Beneficiar: s.c. Porto Petrol s.r.l.	Pr.Nr. 270/2016
Arhitect PBU s.r.l.	P.U.Z. CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA si SERVICII SPLAIUL MURESULUI NR.26, ARAD	Pr.Nr. 180/2017
Set proiect	Arh. Ioan Feier	P.U.Z.
Proiectat	Arh. Bradescu Pius	OLA
Desenat	Arh. Bradescu Pius	
Scara	1:1000 1:5000	
data	2016	



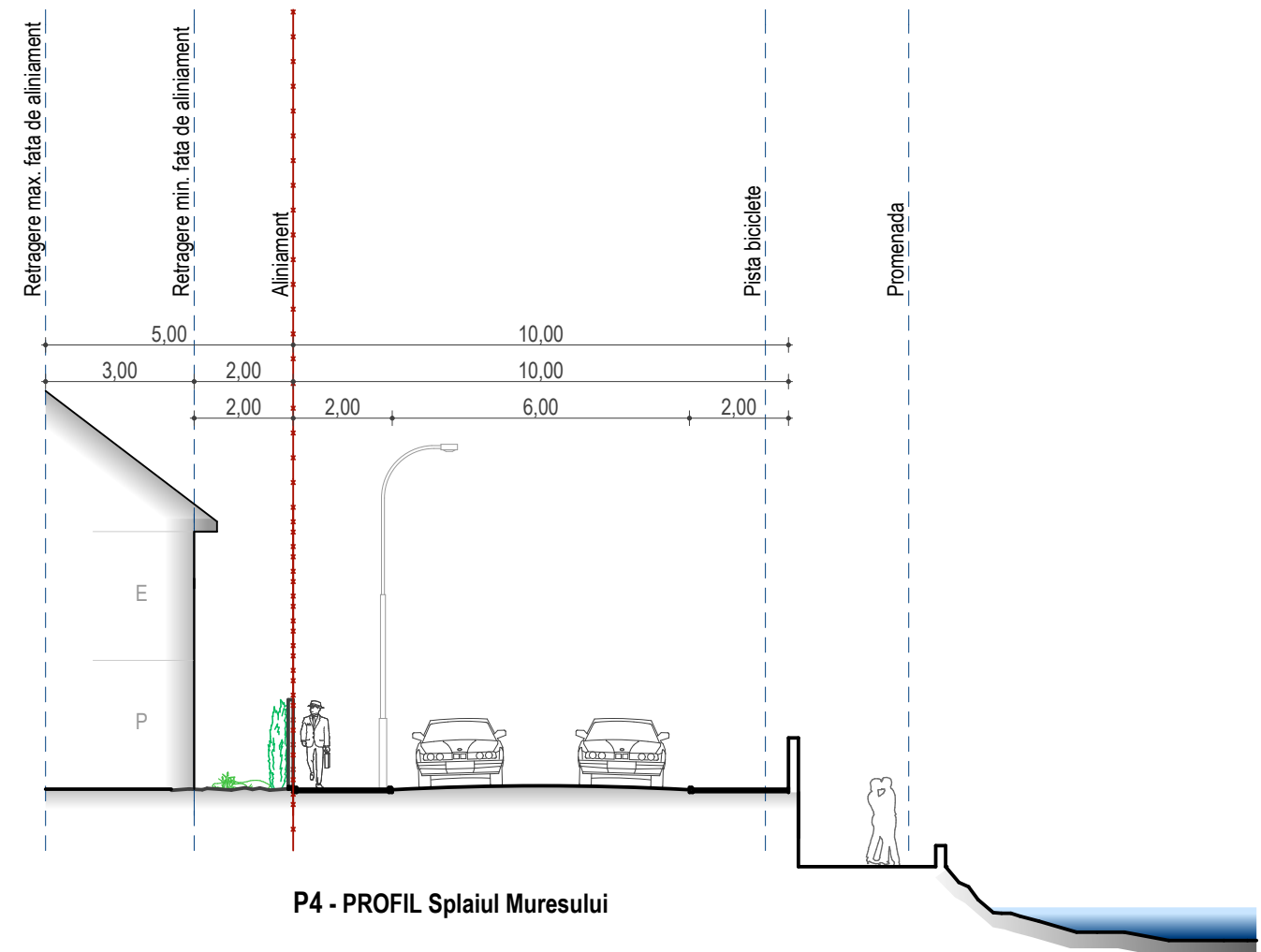
P1 - PROFIL Strada transversala



P2 - PROFIL Strada longitudinala



P3 - PROFIL Splaiul Muresului



P4 - PROFIL Splaiul Muresului

P.U.Z. ZONA REZIDENTIALA si SERVICII

Splaiul Muresului, nr.26, Arad

2 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

LEGENDA

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LIMITA ZONA REGLEMENTATA
- CONTUR CADASTRAL TEREN PROPRIETATE PORTO PETROL s.r.l.
- CONTUR PARCELE CADASTRALE EXISTENTE
- ALINIAMENT PROPUIS / PERIMETRU EDIFICABIL

	ZONA LOCUINTE, SERVICII, SPORT si SP VERZI- conform HCL 371/2015
	ZONA LOCUINTE REGIM DE INALTIME MIC - max. P+2
	ZONA LOCUINTE REGIM DE INALTIME MARE
	ZONA INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE
	ZONA SPATII VERZI, AGREMENT, SPORT
	ZONA MIXTA - LOCUINTE SI SERVICII - max.P+2
	ZONA MIXTA - LOCUINTE SI SERVICII - min.P+1 - max.P+4
	ZONA MIXTA - LOCUINTA SI SERVICII - regim mare de inaltime
	ZONA CONSTR. AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE
	ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI EXISTENTE
	ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI PROPUSE
	PISTA BICICLETA
	ZONA APE
	LIMITA ZONA PROTEJATA - ANSAMBLU URBAN - ARAD
	INTERDICTIE TEMP. DE CONSTRUIRE PANEA LA INTOCMIRE P.U.Z.
	CONSTRUCTI SI AMENAJARI EXISTENTE
	CONSTRUCTII SI AMENAJARI PROPUSE

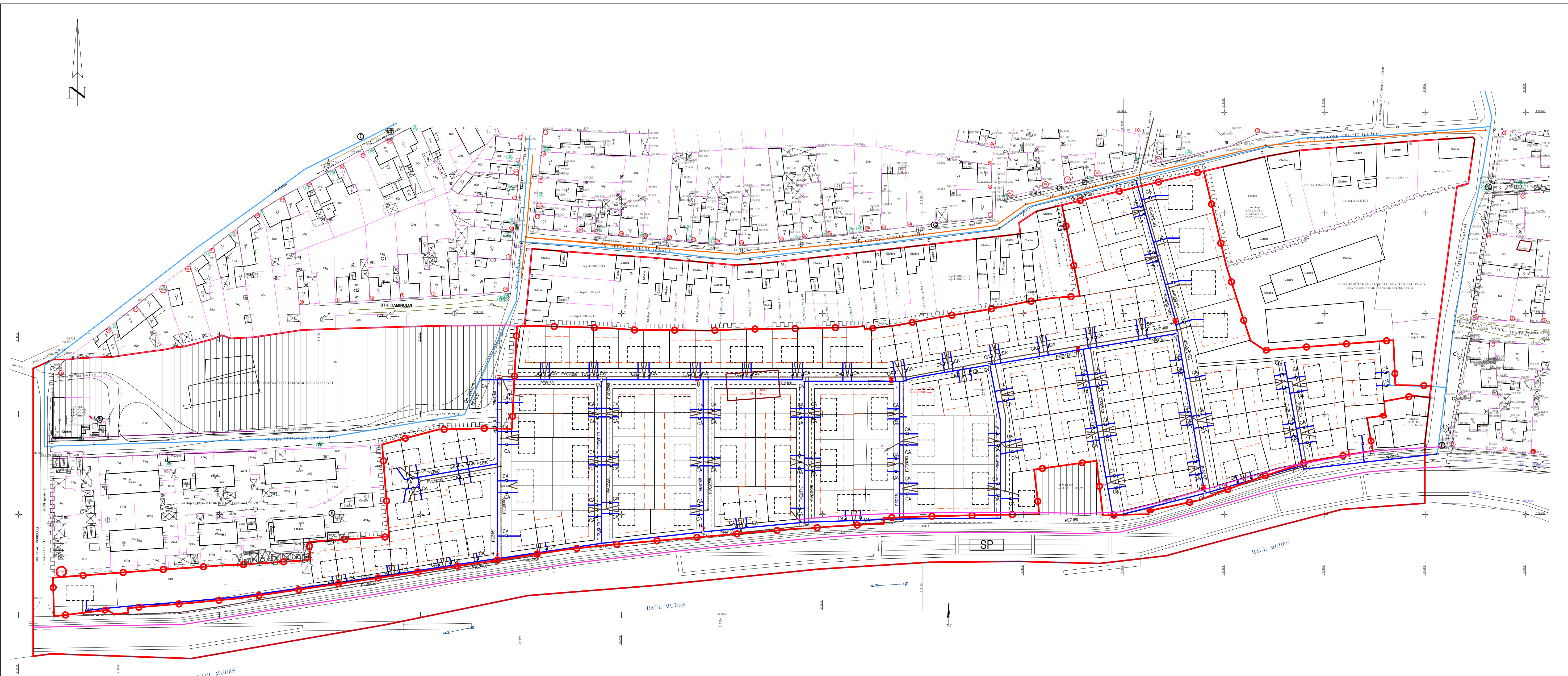
BILANT TERITORIAL - ZONA REGLEMENTATA

Zone functionale	Existent		Propus	
	ha	%	ha	%
Zona locuinte regim mic de inaltime - subzonele Lm1, Lm2, Lm3, Lm4, Lm5, Lm6, Lm7, Lm8, Lm9, Lm10, Lm11	—	—	3,48	66,41
Zona mixta locuinte si servicii regim mic de inaltime subzonele LmS2, LmS3	—	—	0,06	1,15
Zona mixta locuinte si servicii regim mediu de inaltime subzonele LmS1	—	—	0,22	4,20
Zona mixta servicii si agrement	—	—	0,05	0,95
Zona spatii verzi - subzona Sp1 si Sp2	—	—	0,19	3,63
Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari propuse	—	—	1,23	23,47
Zona echipare edilitara - post trafa	—	—	0,01	0,19
Zona locuinte, servicii, sport si sp verzi (teren viran)	5,24	100,00	—	—
TOTAL GENERAL	5,24	100	5,24	100

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA

Zone functionale	Existent		Propus	
	ha	%	ha	%
Zona locuinte regim mic de inaltime	2,23	19,55	5,71	50,04
Zona locuinte regim mare de inaltime	0,39	3,42	0,39	3,42
Zona institutie si servicii publice	0,97	8,50	0,97	8,50
Zona agrement si sport	0,15	1,32	0,15	1,32
Zona mixta locuinte si servicii regim mic de inaltime	—	—	0,06	0,52
Zona mixta locuinte si servicii regim mediu de inaltime	—	—	0,22	1,93
Zona mixta locuinte si servicii regim mare de inaltime	0,20	1,75	0,20	1,75
Zona mixta servicii si agrement	—	—	0,05	0,44
Zona spatii verzi	1,01	8,85	1,20	10,52
Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari	0,92	8,06	2,15	18,84
Zona echipare edilitara	0,16	1,40	0,17	1,49
Zona locuinte, servicii, sport si sp verzi	5,38	47,15	0,14	1,23
TOTAL GENERAL	11,41	100	11,41	100

Administrator Arh. Ioan Feier		Beneficiar: s.c. Porto Petrol s.r.l.		Pr.Nr. 270/2016
Arhitect PUG s.r.l.		PUG 01 CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA SI SERVICII SPLAIUL MURESULUI, NR.26, ARAD		Pr.Nr. 180/2017
Set proiect		Arh. Ioan Feier		P.U.Z.
Proiectat		Arh. Prodan Pius		REGLEMENTARI URBANISTICE 01 ZONIFICARE
Desenat		Arh. Prodan Pius		02_A



P.U.Z. ZONA REZIDENTIALA si SERVICII

Splaiul Muresului, nr.26, Arad

3a REGLEMENTARI EDILITARE - APA/CANAL

LEGENDA

	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA ZONA REGLEMENTATA
	CONTUR CADASTRAL TEREN PROPRIETATE PORTO PETROL s.r.l.
	CONTUR PARCELE CADASTRALE EXISTENTE
	ALINIAMENT PROPUIS
RETELE EDILITARE APA-CANAL	
	RETEA DE APA POTABILA EXISTENTA
	COLECTOR CANAL MENAJER EXISTENT
	RETREA DE APA POTABILA PROIECTATA
	COLECTOR DE CANAIZARE PROIECTAT
	CAMIN DE APOMETRU PROPUIS
	HIDRANT SUBTERAN DE INCENDIU Dn. 100 mm PROPUIS
	CAMIN DE VANE PROPUIS
ALTELE	
	LIMITA ZONA PROTEJATA - ANSAMBLU URBAN - ARAD
	INTERDICTIE TEMP. DE CONSTRUIRE PANA LA INTOCMIRE P.U.Z.
	CONSTRUCTII SI AMENAJARI EXISTENTE
	CONSTRUCTII SI AMENAJARI PROPUSE

Administrator Arh. Ioan Feier		Beneficiar: s.c. Porto Petrol s.r.l.		Pr.Nr. 270/2016
		PUZ 01 CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA si SERVICII SPLAIUL MURESULUI, NR.26, ARAD		Pr.Nr. 180/2017
Set proiect	Arh. Ioan Feier	1:1000	REGLEMENTARI 01 ECHIPARE EDILITARA APA/CANAL	PUZ.
Proiectat	Ing. Curescu M.			OS_a.ED
Desenat	Ing. Curescu M.	10.2016		



P.U.Z. ZONA REZIDENTIALA si SERVICII

Splaiul Muresului, nr.26, Arad

3b REGLEMENTARI EDILITARE - ELECTRICE / GAZ

LEGENDA

	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA ZONA REGLEMENTATA
	CONTUR CADASTRAL TEREN PROPRIETATE PORTO PETROL s.r.l.
	CONTUR PARCELE CADASTRALE EXISTENTE
	ALINIAMENT PROPUIS
RETELE EDILITARE ELECTRICE	
	LINIE ELEC. AERIANA JOASA TENSIUNE SI ILUMINAT STRADAL - EXIST.
	LINIE ELEC. SUBTERANA ALIMENTARE ILUMINAT STRADAL - EXIST.
	LINIE ELECTRICA ILUMINAT STRADAL - EXISTENTA
	LINIE ELEC.SUBTERANA MEDIE TENSIUNE (IN BUCLA) - PROPUSA
	LINIE ELECTRICA SUBTERANA 0,4kV+ILUMINAT STRADAL - PROPUSA
	LINIE SUBTERANA TELECOMUNICATII (TV, TEL, DATE) - PROPUSA
	POST DE TRANSFORMARE 20/0,4 kV IN ANVELOPA - PROPUS
LEGENDA RETELE GAZE	
	RETEA GAZE NATURALE PRESIUNE REDUSA EXISTENTA
	RETEA GAZE NATURALE PRESIUNE REDUSA PROPUSA
	STATIE REGLARE MASURARE DE SECTOR CAPACITATEA Q=3900 mc/h
	LIMITA ZONA PROTEJATA - ANSAMBLU URBAN - ARAD
	INTERDICTIE TEMP. DE CONSTRUIRE PANA LA INTOCMIRE P.U.Z.
	CONSTRUCTII SI AMENAJARI EXISTENTE
	CONSTRUCTII SI AMENAJARI PROPUSE
	ZONA PROTECTIE POST - TRAFU
	ZONA PROTECTIE SRM

Administrator Arh. Ioan Feier		Beneficiar: s.c. Porto Petrol s.r.l.		Pr.Nr. 270/2016
		PUZ 0 CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA si SERVICII SPLAIUL MURESULUI, NR.26, ARAD		Pr.Nr. 180/2017
Set proiect	Arh. Ioan Feier	1:1000	REGLEMENTARI 0 ECHIPARE EDILITARA ELECTRICE 0 GAZ	PUZ.
Proiectat	Ing. Sandu F. / Bogdan P.			OS_b_ED
Desenat	Arh. Bogdan Puie	10.2016		



P.U.Z. ZONA REZIDENTIALA si SERVICII

Splaiul Muresului, nr.26, Arad

5 UNITATI TERITORIALE DE REFERTINTA

LEGENDA

	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA U.T.R. 7/bis
	CONTUR CADASTRAL TEREN PROPRIETATE PORTO PETROL s.r.l.
	CONTUR PARCELE CADASTRALE EXISTENTE
	ALINIAMENT PROPUIS / PERIMETRU EDIFICABIL

	ZONA LOCUINTE, SERVICII, SPORT si SP VERZI - conform HCL 371/2015
	ZONA LOCUINTE REGIM DE INALTIME MIC - max. P+2
	ZONA LOCUINTE REGIM DE INALTIME MARE
	ZONA INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE
	ZONA SPATII VERZI, AGREMENT, SPORT
	ZONA MIXTA - LOCUINTE SI SERVICII - max.P+2
	ZONA MIXTA - LOCUINTE SI SERVICII - min.P+1 - max.P+4
	ZONA MIXTA - LOCUINTA SI SERVICII - regim mare de inaltime
	ZONA CONSTR. AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE
	ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI EXISTENTE
	ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI PROPUSE
	PISTA BICICLETA
	ZONA APE
	LIMITA ZONA PROTEJATA - ANSAMBLU URBAN - ARAD
	INTERDICTIE TEMP. DE CONSTRUIRE PANA LA INTOCMIRE P.U.Z.
	CONSTRUCTII SI AMENAJARI EXISTENTE
	CONSTRUCTII SI AMENAJARI PROPUSE

OBIECTIV
Proiect de Urbanism

Administrador Arh. Ioan Feier

Proiectat arh. Ioan Feier

Desenat arh. Bogdan Puiu

Scara 1:1000

Data iul. 2018

Beneficiar: s.c. Porto Petrol s.r.l.

Proiect: PUZ 01 CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA si SERVICII
SPLAIUL MURESULUI, NR.26, ARAD

Pr.Nr. 270/2016

Pr.Nr. 180/2017

UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA

OS_A

Splaiul Muresului, nr.26, Arad

6 ILUSTRARE URBANISTICA



Administrator Arh. Ioan Feier



Arti Proiect PBC s.r.l.
Inregistrata la Oficiul Registrului si Comertului cu nr. J02/192/2006 CUIE R0894072
RO70764892, web/site-uri: www.arti.ro C/C: 4, 54.01320 / D/LT 238, E: contact@arti.ro

Sef proiect	arh. Ioan Folea
-------------	-----------------

Proiectat	arh. Bogdan Puie	
-----------	------------------	--

Desenat	arh. Bogdan Puic	
---------	------------------	--

	1:1000
--	--------

	1:5000
--	--------

	juil. 2018
--	------------

Beneficiar: s.c. Porto Petrol s.r.l.

PLUZ - CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA SI SERV
SPLAUL MURESULI, NR.26, ARAD

II. LICIT TRADE LIBRARIETICA

ILUSTRARE URBANISTICA

	Pr.Nr. 270/201
--	-------------------

Pr.Nr.	180/201
--------	---------

	P.U.Z.
--	--------

06 A

	001
--	-----