



CAPITOLUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

Cadru continut GM 010 / 2000



BORDEROU

memoriu prezentare

01. INTRODUCERE

- 01.01. Date de recunoastere a documentatiei
- 01.02. Obiectul PUZ
- 01.03. Surse documentare

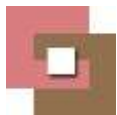
02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 02.01. Evolutia zonei
- 02.02. Încadrarea în localitate
- 02.03. Elemente de cadru natural
- 02.04. Circulatia
- 02.05. Ocuparea terenurilor
- 02.06. Echiparea edilitara
- 02.07. Probleme de mediu
- 02.08. Optiuni ale populatiei

03. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICA

- 03.01. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 03.02. Prevederi ale PUG
- 03.03. Valorificarea cadrului natural
- 03.04. Modernizarea circulatiei
- 03.05. Zonificarea functionala
- 03.06. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 03.07. Protectia mediului
- 03.08. Obiective de utilitate publica

04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE



MEMORIU DE PREZENTARE

01. INTRODUCERE

01.01. Date de recunoastere

Beneficiari:	S.C. ELLADA BUILDINGS S.R.L. prin SABAU RAZVAN GHEORGHE
Denumire lucrare:	Elaborare P.U.Z. si R.L.U. pentru Demolare Constructii existente si CONSTRUIRE CLADIRE CU FUNCTIUNI MIXTE - LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII - COMERT, conform Studiului si Avizului de Oportunitate nr. 17 din 28.05.2025
Amplasament:	jud. ARAD, mun. Arad, Piata Eroilor, nr. 7, C.F. nr. 344909 Arad
Proiectant general:	S.C. STACONS S.R.L.
Numar proiect:	06/2022
Faza de proiectare:	PUZ

01.02. Obiectul lucrării

Amplasamentul studiat este situat în partea de Sud a municipiului Arad, Piata Eroilor nr.7 din Aradul Nou; Beneficiarul **S.C. ELLADA BUILDINGS S.R.L. prin SABAU RAZVAN GHEORGHE**, proprietar al imobilului înscris în: C.F. nr. 344909 Arad cu o suprafata de 3 400 mp.

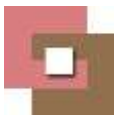
Categoria de folosinta : curti constructii

Destinatia zonei conform PUZ-MONUMENTE PROTEJATE aprobat prin HCLMA nr.201/2014, Z.I.R.nr.7, S.I.R. nr.56- Subzona istorica de referinta cu destinatia mixta/pol al centrului de cartier Aradul Nou, cu urmatoarele unitati si subunitati functionale: locuire, institutii si servicii, spatii verzi si plante, cai de comunicatie.

In cadrul proiectului de fata – *Intocmire PUZ si RLU aferent in vederea construirii cladire cu functiuni mixte – locuinte colective si sericii-comert*, prin tema de proiectare au fost solicitate urmatoarele:

- Constructie cu două niveluri de subsol destinate parcajelor **S1-S2**, servicii comert la **P si Mezanin**, locuinte colective **6Et+Er**
- drumuri, platforme carosabile, parcaje de incinta, alei pietonale
- spatii parcare auovehicule aferente zonei pentru locuinte colective si functiuni complementare;
- dotari tehnico- edilitare (retea de apa, retea de canalizare, retea alimentare gaze, retea alimentare energie electrica, etc
- sistematizarea verticala a terenului;
- imprejmuire terenuri
- amenajare zone verzi;

Se vor analiza si respecta cerintele din Certificatul de urbanism nr. 383 din 19.03.2026.



01.03. Surse de documentare

Regulamentul local de urbanism s-a elaborat pe baza urmatoarelor legi:

- HGR 525/1996 modificat pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor(republicata)
- Ordinul MLPAT 176/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Legea fondului funciar(18/1991, republicata)
- Legea cadastrului imobiliar (7/1996, republicata)
- Codul Civil
- -Legea 10/1995
- Legea 171/1997 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea II – Apa;
- Legea 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea III – Zone Protejate;
- Legea 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea IV – Reteaua de Localitati, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Legea 575/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a teritoriului national – Sectiunea V – Zone de risc natural;

Legea nr. 481/2004 Legea protectiei civile republicata cu completarile si modificarile ulterioare.

- HCLM nr.572/26.10.2022 asigurarea suprafetei minime de spatii verzi;
 - HCLM nr. 187 / 28.03.2024 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare;
- Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism – permisiuni și restricții – necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

Studii și proiecte elaborate anterior P.U.Z

Amplasamentul studiat este situat in mun. Arad, Piata Eroilor , nr.7;

Destinatia zonei conform PUZ-MONUMENTE PROTEJATE aprobat prin HCLMA nr.201/2014, Z.I.R.nr.7, S.I.R. nr.56- Subzona istorica de referinta cu destinatia mixta/pol al centrului de cartier Aradul Nou.

- Regulamentul local de urbanism aferent P.U.G.

-Avizul de oportunitate nr. 17 din 28.05.2025 cu adresa de valabilitate Nr. ad. 27126/A5/01.04.2026

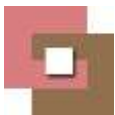
Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al planului urbanistic zonal indicativ GM - 010 - 2000.

Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu Legea nr. 50/1991 rep. și HGR 525/1996, Codul Civil.

Nu există documentații de urbanism care se desfășoară concomitent cu prezentul P.U.Z.

Studii de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z

- Referat geotehnic
- date statistice
- suport topo avizat de OCPI



02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

02.01. Evolutia zonei

Amplasamentul studiat este situat în partea de sud a municipiului Arad, în cartierul Aradul Nou, într-o zonă urbană cu caracter istoric consolidat.

Zona a evoluat de la o structură predominant rezidențială, specifică dezvoltărilor de secol XIX–XX, către o zonă cu funcțiuni mixte, incluzând locuire, servicii și comerț, având rol de centru de cartier. În timp, fondul construit s-a diversificat, păstrând însă caracterul urban și funcțional mixt.

Conform PUZ „Monumente protejate” aprobat prin HCLM nr. 201/2014, amplasamentul se încadrează într-o subzonă istorică de referință cu funcțiune mixtă, ceea ce confirmă tendința de dezvoltare și densificare controlată a zonei.

Propunerea actuală se înscrie în această evoluție, prin valorificarea funcțiilor mixte și consolidarea rolului de pol urban local.

02.02. Incadrarea in localitate

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Arad, în partea de sud a acestuia, în cartierul Aradul Nou, la adresa Piața Eroilor nr. 7.

Terenul este amplasat într-o zonă urbană construită, cu caracter mixt, având acces la rețeaua stradală existentă și fiind bine conectat la principalele artere de circulație. Zona beneficiază de echipare edilitară completă și are rol de pol de interes la nivel de cartier.

Vecinătăți:

- **Nord:** Strada Sever Secula, identificată prin C.F. nr. 358925 Arad, respectiv terenuri proprietăți private, identificate prin numerele administrative 2, 4, 6, 8, 10 – strada Sever Secula
- **Vest:** Strada Berzei, identificată prin C.F. nr. 359399 Arad, respectiv terenuri proprietăți private, identificate prin numerele administrative 1, 3, 5, 7, 9, 11 – strada Berzei și nr. adm. 1 – strada Constantin Gurban
- **Est:** teren proprietate privată identificat prin C.F. nr. 307464 Arad – teren reglementat prin documentație urbanistică aprobată anterior (P.U.D. „Stație distribuție carburanți”)
- **Sud:** Piața Eroilor, identificată prin C.F. nr. 359087 Arad

Amplasamentul se încadrează într-o zonă cu funcțiuni mixte – locuire, servicii și comerț – conform documentațiilor de urbanism aprobate.

02.03. Elemente ale cadrului natural

Pe terenul studiat sunt 9 corpuri de clădire care se vor demola iar terenul va fi liber de construcții, destinația actuală fiind Isco III – Construcție comercială.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 109.51 NMN și 109.81 NMN .

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, condiții geotehnice, riscuri naturale. Din punct de vedere peisagistic, terenul este relativ plat.

Din punct de vedere al rețelei hidrografice, terenul este localizat în Câmpia Mureșului, la cca. 77 m Nord față de cursul râului.

Destinația zonei conform PUZ-MONUMENTE PROTEJATE;



2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Din punct de vedere **geomorfologic**, terenul studiat se află în Câmpia Aradului. Terenul aproximativ plan se situează pe terasa superioară a râului Mureș și nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea.

Din punct de vedere **geologic**, amplasamentul este așezat pe extinderea conului de dejecție al râului Mureș, astfel Câmpia Aradului este formată din pietrișuri, nisipuri și argile. Depozitele cuaternare, cele care constituie terenurile de fundare, sunt reprezentate, în general, prin 3 tipuri genetice de formațiuni:

- aluvionare – aluviuni vechi și noi ale râurilor care străbat regiunea și intră în constituția teraselor și luncilor acestora
- gravitaționale – reprezentate prin alunecări de teren și deluvii de pantă, ce se dezvoltă în zona de "ramă" a depresiei
- cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială) – reprezentate prin argile cu concrețiuni fero-manganoase și depozite de piemont.

Rețeaua hidrografică este reprezentată în zonă de râul Mureș.

Seismicitatea: conform Codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț $T_c = 0,7$ sec și valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,20$ g, pentru cutremure având interval mediu de recurență $IMR = 100$ ani.

Adâncimea maximă de îngheț este stabilită conform STAS 6054-77 la $0,70 \text{ m} \div 0,80 \text{ m}$.

Nivelul apelor subterane nu a fost atins în forajul executat. Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute în zonă.

Zona, prin poziție, relief, structură geologică, considerăm că nu este expusă la riscuri naturale.

02.04.Circulația

Accesul la amplasamentul studiat se realizează din rețeaua stradală existentă, prin intermediul Pieței Eroilor, cu legături către străzile adiacente din zonă (str. Sever Secula și str. Berzei).

Principala cale de circulație din zona studiată este strada Banatului (E 671 / DN 69), situată la est față de amplasament, care asigură legătura cu rețeaua majoră de circulație a municipiului Arad și cu teritoriul periurban.

Circulația în zonă este caracterizată de trafic auto și pietonal specific unei zone urbane cu funcțiuni mixte, accesul la parcelă fiind asigurat în condiții corespunzătoare.

Pentru toate categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. Accesul și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și vor fi menținute libere în permanență.



Autorizarea executiei constructiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, sau privat, avand caracteristicile necesare pentru a satisfacerea exigentelor de securitate, aparare contra incendiilor si protectiei civile.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Accesul carosabil propus va fi preluat în domeniul public și se va recepționa după realizarea infrastructurii aferente

02.05.Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au folosință predominantă de „curți construcții”, completate de funcțiuni de locuire, servicii și comerț, precum și căi de comunicație rutieră.

Nu există conflicte majore între funcțiunile existente, zona având un caracter mixt, specific unui pol de cartier.

Accesul la amplasament se realizează din Piața Eroilor, prin intermediul rețelei stradale existente, cu legături către străzile adiacente. În proximitate există artere importante de circulație, precum strada Banatului (E 671 / DN 69), care asigură conexiunea cu restul municipiului Arad.

Zona este echipată edilitar, existând rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale.

Terenul este stabil din punct de vedere geotehnic, nefiind expus riscurilor naturale majore (alunecări de teren, inundații).

Imobilul este proprietatea privată a S.C. ELLADA BUILDINGS S.R.L., fiind înscris în C.F. nr. 344909 Arad.

În zona amplasamentului există acces la transport public.

Disfuncționalități identificate:

- utilizarea suboptimă a terenului în raport cu potențialul urbanistic al zonei;
- necesitatea organizării coerente a circulațiilor și parcajelor în incintă.

02.06.Echipe edilitara

Stadiul echiparii edilitare a zonei in prezent, este descris in sumarul de mai jos :

02.06.01Alimentarea cu apa

În zona studiată există rețea de alimentare cu apă;

02.06.02.Canalizare menajera

În zona studiată există rețea de canalizare menajera.

02.06.03.Canalizare pluviala

În zona studiată există rețea de canalizare pluviala.

02.06.04. Alimentarea cu energie electrica

În zona studiată există rețea de alimentare electrica.

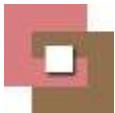
Pe teren nu există linii electrice aeriene care să afecteze amplasamentul;

02.06.05. Alimentarea cu energie termica

În zona studiată există rețea de gaz.

02.06.06. Telefonizare

În zona studiată există rețea de telefonizare.



Rețelele de utilități se vor realiza prin grija investitorului, din fonduri proprii

02.07. Probleme de mediu

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Arad, cu funcțiuni mixte de locuire, servicii și comerț. Terenul este stabil, neexpus riscurilor naturale, și are echipare edilitară completă (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale).

În apropiere, între strada Banatului și amplasament, se află o stație de distribuție carburanți Rompetrol, care poate reprezenta o sursă potențială de poluare. Proiectul va include măsuri preventive: impermeabilizarea platformelor, colectarea apelor uzate, amenajarea de spații verzi tampon și limitarea emisiilor de praf și zgomot.

Nu au fost identificate alte probleme de mediu care să restricționeze realizarea investiției.

02.07.01. Relatia cadru natural – cadru construit

La data întocmirii documentației sunt construcții existente care se vor demola, cu interdicție de construire până la elaborare P.U.Z. și R.L.U. aferent.

Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții, platforme;

02.08. Opțiuni ale populației

Procedura de informare a populației se va desfășura conform **Ordinului 2701/2010**, prin afișarea documentației PUZ și consultarea cetățenilor. Observațiile și sesizările primite vor fi analizate și integrate acolo unde este posibil.

Solicitările beneficiarului au fost incluse în PUZ și adaptate la condițiile zonei, respectând restricțiile impuse de avizatori.

Se respectă normele privind mediul de viață al populației, conform **Ordinului nr. 119/2004**, cu modificările și completările ulterioare.

03. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

03.01. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Amplasamentul se află într-o zonă urbană consolidată, cu funcțiuni mixte și acces la rețeaua stradală și utilități existente.

Conform PUZ-urilor și certificatelor de urbanism anterioare (HCLM 201/2014, Certificat de urbanism nr. 383/19.03.2026), terenul este compatibil cu dezvoltări cu funcțiuni mixte (locuire și servicii/comerț).

Nu au fost identificate conflicte majore între funcțiunile existente în zonă, iar regimul juridic și urbanistic permite dezvoltarea propusă.

Amplasamentul prezintă stabilitate geotehnică și condiții adecvate pentru realizarea construcțiilor, pe baza informațiilor existente în documentațiile anterioare.

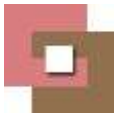
03.02. Prevederi ale PUG

În PUG - aprobat prin HCLMA nr.201/2014, Z.I.R.nr.7, S.I.R. nr.56- Subzona istorica de referinta cu destinația mixta/pol al centrului de cartier Aradul Nou.

Proiectul va respecta Ordinul nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sanatate publica privind mediul de viața al populației.

03.03. Valorificarea cadrului natural

Amplasamentul prezintă teren stabil și fără riscuri naturale majore. Topografia și spațiile verzi existente vor fi valorificate prin sistematizare verticală și amenajări complementare, asigurând integrarea armonioasă a noii



construcții în mediul urban. Orientarea terenului permite iluminare naturală și ventilație corespunzătoare pentru locuințe și funcțiuni comerciale.

3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic

Caracteristicile și stratificația terenului a fost prezentată la cap. 2.3.1.

03.04. Modernizarea circulației

Accesul auto la amplasament se va realiza din străzile învecinate, în funcție de tipul parcărilor:

- Din **Piața Eroilor** (latura sudică) se va realiza accesul către parcurile subterane (S1 și S2), carosabilul de acces având lățimea de 5,50 m. Poziția accesului poate fi ajustată (translatată) în faza DTAC.
- Pe cele trei laturi ale amplasamentului sunt propuse **parcări supraterane în incintă**, cu acces direct din străzile învecinate.

Accesul pietonal se va asigura prin două alei principale: una din Piața Eroilor (sud) și cealaltă din Sever Secula (nord), asigurând legătura între străzile perimetrice și interiorul amplasamentului.

În incintă, carosabilul va avea lățimea de 5,50 m și va permite realizarea a cca. 26 de parcări supraterane. La subsol sunt prevăzute cca. 170 de locuri de parcare, cu acces din latura sudică (Piața Eroilor), în conformitate cu prevederile H.G. 525/1996 și HCL 187/28.03.2024 privind parcurile pentru locuințe colective și comerciale.

Numărul locurilor de parcare pentru clădirea propusă:

- **Locuințe colective:** maxim 96 de apartamente → 144 locuri de parcare + 25% pentru vizitatori → 180 locuri; acestea se vor amplasa în subsol 1 și 2 (cca 170 locuri) și cca. 26 parcări supraterane.
- **Zona comercială:** cca 16 locuri de parcare.

Accesul adiacent benzinăriei din est va deservi exclusiv parcurile subterane, fără a constitui un culoar de tranzit între Str. Sever Secula și Piața Eroilor.

Accesurile perimetrice vor deservi traficul pietonal și parcurile amenajate cu dale înierbate pentru spațiile de la parter și mezanin, asigurând integrarea circulației cu siguranță și funcționalitate în interiorul amplasamentului.

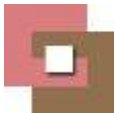
Pentru fiecare funcțiune se va asigura un număr de parcuri astfel:

Conform HCLM 187/ 28.03.2024 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare, pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Mun. Arad.

Art. 8

a) Comerț en-detail:

- 1 loc de parcare la 40 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare;
- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, desfacere de produse)



manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc.), dar minimum 2 locuri de parcare.

b) Alimentație publică:

- 1 loc de parcare la 8 locuri la masă, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

c) Servicii:

- 1 loc de parcare la 60 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare), cu un spor de 20,00 %.

d) Servicii manufacturiere:

- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfășurată a construcției, cu un spor de 20,00 %.

e) Comerț en-detail și servicii de mari dimensiuni de tip supermarket, hypermarket (big box), mall, showroom, service etc.:

- 1 loc de parcare la 35 mp suprafață desfășurată a construcției, la care se vor adăuga locurile de parcare pentru personal (1 loc de parcare pentru 15 salariați, dar minim 1 loc de parcare);

- modalitatea amplasării locurilor de parcare se va stabili pentru fiecare proiect în parte, dar minim 25% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în subsoluri, demisoluri, parterul construcțiilor sau în construcții individuale acoperite.

Art. 17 Pentru construcțiile de locuințe colective se vor respecta următoarele cerințe minime:

- 1,5 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafață utilă sub 100 mp;

- 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafață utilă care depășește 100 mp;

- Pentru construcțiile care au mai mult de 3 niveluri supratereane și un C.U.T. mai mare de 1,6, minim 40% din numărul total al locurilor de parcare vor fi amplasate în demisoluri/subsoluri sau în construcții multietajate dedicate.

SPATII VERZI SI PLANTATE

Se vor amenaja spatii verzi / inierbate sau cu plantatii de arbori de inaltime mica/medie pentru umbrire, intr-un procent de 25% pentru functiunea locuinte colective / servicii - comert impreuna cu amenajari aferente conform HCLM 572 / 2022.

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

03.05.01.Principalele functiuni propuse ale zonei :

Se propune amplasarea unei construcții de locuinte colective , servicii/comert si functiuni complementare. Funcțiunile complementare acestora sunt: comert- servicii, drum in incintă, parcaje, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

a) construcții noi: - locuințe colective la etaje;

- functiuni complementare (comert- servicii) la parter;

b) dotări tehnico-edilitare

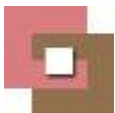
c) sistematizarea verticală a terenului.

d) drumuri, parcaje, alei pietonale.

e) amenajare zone verzi.

Zona studiată are suprafața de 14 800 mp. Intervențiile din afara incintei se referă la:

- racord carosabil din Piața Eroilor;



- branșamente / racord la rețelele edilitare de apă potabilă, canalizare menajeră, energie electrică și gaze naturale existente de-a lungul drumului public amenajarea de alei pietonale pentru accesul la incinta reglementată.

Rețelele edilitare se vor executa in varianta de amplasare subterana , fara afectarea circulatiei publice, cu respectarea reglementarilor tehnice aplicabile si a conditiilor tehnice standardizate in vigoare privind amplasarea in localitati a retelelor edilitare subterane.

Zona propusă spre reglementare este compusă dintr-o parcela cu folosința "curți construcții " în intravilan, în suprafață totală de 3400 mp. Zona propusă spre reglementare are frontul la Piața Eroilor, str. Berzei, str.Sever Secula;

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la reglementarea indicilor urbanistici în vederea cunstructiei cu POT si CUT si regumul de inaltime S1+S2+P+MEZANIN+6E+Er, carosabil, acces,parcari, spatiu verde;

Nu se propune o divizare funcțională în subzone distincte, terenul fiind reglementat unitar pentru funcțiune mixtă.

Construcțiile vor avea o structură de rezistență din cadre sau dala (cu zidarie de caramida sau BCA) planseu tip terasa sau sarpanta.

03.05.02.Destinatia terenurilor din zona:

Funcțiunea principala va fi de **locuinte colective , servicii-comert**. Pe terenurile adiacente sunt constructii de locuinte individuale si servicii.

Se vor rezerva zone speciale pentru spații verzi și eventualele dotări edilitare necesare.

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI (hidranti interiori/exteriori).

03.05.03.Indici urbanistici :

Regimul de inaltime propus este S1+S2+P+MEZANIN+6Et.+Et.r, cu o inaltime maxima de 29.00 m (CTS 110.00 NMN cota maxima 139.00 NMN)

Indici urbanistici propusi parter/mezanin

Procentul de ocupare a terenului P.O.T maxim 55%

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. maxim 0.9

Indici urbanistici propusi etajele superioare

Procentul de ocupare a terenului P.O.T maxim 40%

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. maxim 2.4

Indici urbanistici TOTAL propusi:

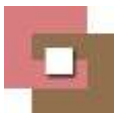
C.U.T. total maxim = 3,30, rezultat din cumularea suprafețelor desfășurate ale nivelurilor (parter/mezanin și etaje superioare).

H. max : 29.00 m

Regim de inaltime : S1+S2+P+Mezanin+6Et+Er

Spatiu verde min. 25 %

Circulatii / platforme 20 %



Bilanț teritorial – Zonificarea funcțională

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATA

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Zona curti constructii	6 320	42.7	4280	28.9
02.	Zona locuinte colective/ servicii	1300	8.8	3340	22.6
03.	Cai de comunicatie	4000	27.0	4000	27.0
04.	Trotuare	880	5.9	880	5.9
05.	Spatii verzi	2300	15.6	2300	15.6
TOTAL GENERAL		14 800	100	14 800	100

BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 3 400 mp

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Curti constructii	2512	73.9	-	-
02.	Societate comerciala, servicii	888	26.1	-	-
03.	Locuinte colective/servicii/comert	-	-	1870	55.0
04.	Carosabil/ pietonal/ parcuri/ platforme	-	-	680	20.0
05.	Spatii verzi	-	-	850	25.0
TOTAL :		3400	100	3400	100

03.05.04.Sistematizarea verticala

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 109.51 NMN și 109.81 NMN.

La amenajarea zonei se va urmări panta naturală a terenului, cu egalizarea cotei terenului sistematizat, la cote variabile de-a lungul drumului de incintă.

03.05.05. Criterii compoziționale și funcționale

Clădirea propusă va avea funcțiuni mixte, **locuințe colective și servicii/comerț**, organizate astfel încât să se integreze armonios în zona existentă, cu respectarea regimului de înălțime și a fronturilor stradale.

Criterii compoziționale:

- Orientarea clădirii va permite iluminarea naturală și ventilația corespunzătoare pentru locuințe și spațiile comerciale.



- Se vor respecta retragerile față de străzi și vecinătăți, conform reglementărilor urbanistice.
- Fațadele vor fi articulate astfel încât să se integreze în contextul urban existent, menținând ritmul și proporțiile zonei.

Criterii funcționale:

- Accesul pietonal și auto va fi separat și bine organizat, cu alei și parcări supraterane și subterane.
- Circulația internă și spațiile pentru parcaje vor respecta normele legale (H.G. 525/1996 și HCL 187/2024) și cerințele funcționale ale locuințelor și spațiilor comerciale.
- Spațiile verzi și zonele de agrement vor fi integrate în incintă, asigurând calitatea mediului pentru locatari și utilizatori.

Prin aceste criterii, proiectul urmărește **crearea unui ansamblu urban coerent**, funcțional și armonios integrat în cadrul cartierului Aradul Nou.

03.05.06. Regimul de aliniere

Zona edificabilă propusă va respecta următoarele **retrageri față de limitele proprietății**:

- **Est:** 10,00 m
- **Sud:** 9,00m
- **Nord:** 2,50 m
- **Vest:** 5,00 m – 25,70 m

Retragerile subsolului (S1 și S2):

- Nord: 2,50 m
- Est: 1,50 m
- Sud: 5,00 m
- Vest: 5,00 m

Retragerile etajelor 1–6 + Er:

Etajele vor avea POT max. 40 % și se vor încadra în limitele edificabilului pentru parter.

Aceste retrageri asigură **respectarea regimului urbanistic al zonei**, integrând construcția propusă în contextul urban existent, permitând circulații adecvate, lumina naturală pentru locuințe și spații de parcare, precum și crearea de zone verzi și spații funcționale în interiorul amplasamentului.

03.05.07. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime propus este S1+S2+P+MEZANIN+6Et.+Et.r, cu o înălțime maximă de 29.00 m (CTS 110.00 NMN cota maximă 139.00 NMN)

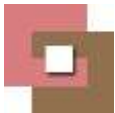
03.05.08. Modul de utilizare al terenului

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

- P.O.T. 55.0 %
- C.U.T. 3.30

03.05.09. Plantații

Pentru incinta propusă spre reglementare au fost prevăzute zone verzi publice cu spații verzi înierbate, sau cu plantații de arbori de înălțime mică / medie într-un procent de minim 25,00 % pentru funcțiunea locuire colectivă conform HG 525/1996 anexa 6 și Legea nr. 24 / 2007 republicată prin reglementarea și



administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților împreună cu HCLM Arad 572 din 26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

03.06. Dezvoltarea echipării edilitare

Precizăm că toate lucrările de drumuri, trotuare, utilități se vor realiza din fondurile beneficiarului, prin racord la utilitățile existente în zona sau în afara incintei cu propuneri.

03.06.01. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racordare la rețeaua de apă a localității. Bransarea și racordarea imobilului la sistemele publice de alimentare cu apă și/sau canalizare se va face de către agenți economici agrementati de SC Compania de Apa Arad SA, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare - avizare - autorizare - executie - receptie - contractare - furnizare, în baza unei Cereri de bransare/ racordare înaintată de proprietar ori împuternicitul legal și pe cheltuielile acestuia.

Rețeaua de alimentare cu apă se va realiza din țevă de polietilenă de înaltă densitate (PEHD PE100, SDR17, Pn10bar), montată îngropat la o adâncime de 1÷1,2 m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

03.06.02. Canalizare

Canalizare menajeră

Apele uzate menajere provenite de la locuințele colective propuse vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional în rețeaua publică de canalizare menajeră existentă pe strada existentă la sud și vest de amplasament, montate îngropat sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

La toate eventualele intersecții cu alte rețele de utilități, gazul va fi poziționat deasupra.

Apele uzate menajere evacuate în rețeaua stradală de canalizare menajeră se vor încadra din punct de vedere al încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

Canalizare pluvială

Apele pluviale provenite de pe amplasament (atât cele de pe acoperișuri, cât și cele de pe trotuare, drumuri) se vor deversa în rețeaua de canalizare pluvială sau la nivelul solului conform soluției din proiectul de arhitectură.

Apele pluviale deversate la nivelul solului vor fi conform NTPA 001/2005

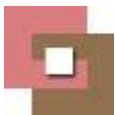
Masuri PSI

Conform prevederilor „Normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor, Partea a II a - Instalații de stingere”, indicativ P118/2- 2013, cu modificările și completările ulterioare capitol 4.1, pentru stingerea incendiului pentru clădirea propusă - necesarul de apă va fi de la rețeaua de alimentare publică și se va asigura debitul necesar pentru stingerea incendiilor. La faza DTAC de aprobare a documentației se vor lua toate măsurile necesare pentru protecția și securitatea împotriva incendiilor. Se vor asigura distanțele minime de securitate și în cazul în care nu se pot respecta se vor lua măsuri compensatorii, pe baza scenariului PSI (hidranți exteriori/interiori), conform legislației în vigoare.

03.06.03. Alimentarea cu energie electrică

Parcela care face obiectul PUZ va fi racordată la rețeaua electrică a orașului.

Pentru noile obiective, consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal, iluminatul exterior, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală. Clădirile vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.



03.06.04. Alimentarea cu energie termica

Racordare la rețeaua de gaz existentă în zona.

Rețelele de utilități se vor realiza prin grija investitorului, din fonduri proprii.

03.06.05. Gospodarie comunală

Zona studiată va avea amenajată o zonă unitară pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad, și anume în zona de acces pe parcela dinspre strada, pentru a fi asigurat accesul facil al autovehiculelor de transport la această platformă. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

03.07. Protecția mediului

Proiectul propus respectă prevederile generale privind protecția mediului și urmărește **diminuarea până la eliminare a potențialelor surse de poluare**, prin măsuri preventive și organizarea corespunzătoare a funcțiunilor și circulațiilor în interiorul amplasamentului.

03.07.01. Protecția apei

- Nu se estimează surse de poluare a apelor de suprafață sau subterane.
- Apele menajere, pluviale și cele provenite din sisteme PSI vor fi colectate și deversate în rețeaua de canalizare existentă a municipiului Arad, conform normativelor în vigoare.
- Se vor asigura măsuri preventive pentru a evita infiltrarea accidentală de substanțe poluante în sol sau rețeaua de ape.

03.07.02. Protecția solului și a subsolului

- În zona studiată nu se desfășoară activități care să genereze substanțe toxice.
- Lucrările se vor realiza astfel încât să fie prevenită contaminarea solului, inclusiv prin colectarea și evacuarea controlată a eventualelor deșeurii de construcție sau materiale periculoase.

03.07.03. Protecția aerului

- Nu există surse de poluare semnificative generate de funcțiunea propusă.
- Poluarea aerului va fi limitată la nivelul generat de traficul auto în incintă și de utilaje în perioada de execuție, rămânând în limitele admise de legislația în vigoare.

03.07.04. Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

- Funcțiunile propuse nu generează zgomot sau vibrații peste limitele admise.
- Măsurile generale de reducere a zgomotului vor include separarea traficului pietonal de cel auto și organizarea corespunzătoare a circulației în incintă.

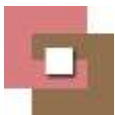
03.07.05. Prevenirea riscurilor naturale

- Amplasamentul nu este expus riscurilor naturale majore (alunecări, inundații) și prezintă teren stabil și condiții geotehnice adecvate.
- Se vor respecta prevederile P100/2013 și OUG 20/1994 pentru proiectarea antiseismică a construcțiilor.
- În zona amplasamentului nu există restricții privind construcțiile din cauza inundațiilor, conform Legii 575/2001, Anexa 5.

03.07.06. Reglementări urbanistice specifice zonelor cu risc natural

I. Cutremure de pământ

- Zona studiată se află în **zona seismică MKS 7**, cu accelerația proiectată $a_g = 0,20$ g și perioada de colț $T_c = 0,7$ sec, conform P100/2013.
- Amplasamentul respectă regulile privind: retragerile minime, aliniamentele, distanțele între construcții, regimul maxim de înălțime și procentul de ocupare a terenului ($POT \leq 55\%$, $CUT \leq 3.3$).
- Clasa de importanță a construcțiilor: III, categoria de importanță: C.



- Sistemul tehnic constructiv include fundații izolate din beton armat, cadre transversale din stâlpi metalici sau zidărie și planșee din beton armat sau grinzi metalice; închideri din sticlă securizată sau zidărie cu termosistem.

II. Inundații

- Delimitarea zonelor inundabile se va realiza prin studii de specialitate.
- Municipiul Arad prezintă risc pe cursuri de apă, dar zona amplasamentului nu impune restricții de construire.

III. Alte măsuri generale

- Spațiile verzi vor fi amenajate pe cel puțin 25% din incintă, conform HCLM 572/2022.
- Parcățile, circulațiile și funcțiunile comerciale și rezidențiale vor fi organizate astfel încât să asigure protecția mediului și siguranța locatarilor.
- Toate lucrările edilitare și de infrastructură se vor realiza cu respectarea normativelor de protecția mediului, prevenirea poluării și gestionarea corespunzătoare a deșeurilor.

03.08. Obiective de utilitate publica

Se propun intervenții la dotările de interes public existente, și anume:

- execuția racordului carosabil al drumului de incintă propus la drumul public

03.08.01. Lista obiectivelor de utilitate publica

Zona are in prezent utilitatile necesare unei bune functionari (energie electrica, alimentare cu apa potabila, canalizare menajera si pluviala, gaz), in acest sens nefiind necesara extinderea unor retele de utilitati.

Amplasamentul nu se afla in baza de date a patrimoniului arheologic reperat si nu sunt necesare lucrari de descarcare arheologica. Sarcina titularului de investitie este ca, in cazul in care in timpul lucrarilor de decapare sol sau sapaturi apar puncte cu vestigii arheologice, beneficiarul va opri lucrarile si va anunta DJC Arad si Primaria asupra descoperirilor, in conditiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462 / 2003.

03.08.02. Tipuri de proprietate teren

Incinta este constituita din terenuri proprietate privata.

Celelalte tipuri de teren – proprietatea publică și privată de interes local, terenurile proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice – sunt specificate pe planșă.

Amenajarea accesului carosabil dinspre strada existentă se va realiza din fonduri private. Racordul la rețelele edilitare se va realiza din fonduri private proprii.

03.08.03. Circulatia terenurilor

Zona studiată are funcțiuni mixte, conform PUG: locuire (L) și instituții/servicii (IS), iar terenul are categoria de folosință „**curți construcții**”, situat în intravilan.

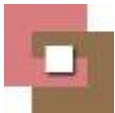
Circulația în interiorul amplasamentului va fi organizată astfel încât să asigure:

- **Acces auto și pietonal** la toate funcțiunile: locuințe colective, spații comerciale și servicii;
- **Circulație coerentă și sigură** între parcările subterane, supraterane și platformele carosabile;
- **Legături funcționale și sigure** cu străzile perimetrare: Piața Eroilor, Str. Sever Secula și Str. Berzei;
- **Respectarea normelor PSI** și a accesului pentru intervenții în situații de urgență;
- **Separarea traficului auto de cel pietonal** și delimitarea zonelor verzi și a spațiilor de agrement.

Prin organizarea propusă a circulației terenurilor se asigură **funcționalitatea și siguranța în interiorul amplasamentului**, precum și integrarea armonioasă a investiției în cadrul urban existent

04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

04.01. Inscrierea amenajarii dezvoltarii urbanistice propuse a zonei în PUG



Imobilul studiat este amplasat în cadrul PUZCP „Zone Monumente Protejate”, aprobat prin HCLM Arad nr. 201/2014, în ZIR 7, SIR 56 – subzonă istorică de referință, cu destinație mixtă, având rol de pol al centrului de cartier Aradul Nou.

Propunerea urbanistică se înscrie în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate, respectând funcțiunea mixtă a zonei și tendința de dezvoltare a acesteia, prin realizarea unei construcții cu locuințe colective și funcțiuni complementare de servicii și comerț.

Prin reglementările propuse, se asigură integrarea coerentă a investiției în cadrul construit existent, respectarea indicatorilor urbanistici și a condițiilor impuse prin certificatul de urbanism și avizele necesare.

04.02. Categoriile principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare:

Principalele categorii de intervenție necesare realizării investiției sunt:

- realizarea accesurilor auto și pietonale la incintă, din străzile perimetrare;
- organizarea circulațiilor interioare, inclusiv drumuri de incintă, parcaje subterane și supraterane;
- realizarea și racordarea la rețelele edilitare existente (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale);
- edificarea construcției cu funcțiuni mixte – locuințe colective și servicii/comerț;
- amenajarea spațiilor verzi și a zonelor pietonale.

Intervenția propusă nu perturbă funcțiunea existentă a zonei, ci contribuie la valorificarea potențialului urbanistic, printr-o organizare funcțională coerentă și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor, cu impact minim asupra vecinătăților.

04.03. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, apreciem că soluția propusă valorifică potențialul urbanistic al amplasamentului și răspunde cerințelor de dezvoltare ale zonei, asigurând continuitatea caracterului mixt al acesteia.

Propunerea respectă reglementările urbanistice în vigoare și condițiile impuse prin certificatul de urbanism, asigurând o integrare armonioasă în cadrul construit existent.

Restricțiile și condiționările – funcționale, de amplasare, de conformare și privind indicatorii urbanistici – sunt detaliate în capitolele de propuneri și în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ.

Pentru implementarea investiției sunt necesare următoarele măsuri:

- aprobarea documentației PUZ prin HCL Arad;
- realizarea accesurilor și a circulațiilor interioare;
- asigurarea utilităților prin racordarea la rețelele edilitare existente.

Prezentul PUZ are caracter de reglementare urbanistică și stabilește modul de utilizare a terenurilor, precum și condițiile de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor în zona studiată.

intocmit,
arh. GOLBAN Nicoleta

sef proiect,
arh. Dorin CRAINIC