

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA PROIECTULUI	<i>„DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE. ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U. AFERENT - CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE CU FUNCȚIUNI MIXTE, SPAȚII COMERCIALE ȘI AMENAJĂRI INCINTĂ”</i>
AMPLASAMENT	Intravilan Municipiul Arad, str. Iancu Jianu, nr. 1-5, județul Arad, C.F. nr. 304632 Arad
BENEFICIAR	S.C. DOVER HAMILTON S.R.L.
PROIECTANT GENERAL	S.C. ATODIS SERV S.R.L. CUI 26235930 Arad, str. Corneliu Coposu, nr.24c, jud. Arad e-mail: office@pro-arhitectura.ro
COORDONATOR URBANISM	arh. Gheorghe SECULICI
FAZA	ETAPA II
DATA ELABORĂRII	2023

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Elaborarea acestui Plan Urbanistic Zonal este determinată de intenția de a reglementa din punct de vedere urbanistic o parcela cu destinația - industrie pe care au existat construcții care au fost demolate în baza Autorizației de Demolare nr. 205 din 05.04.2023 eliberată de Primăria Municipiului Arad. Terenul identificabil prin C.F. nr. 304632 în intravilanul municipiului Arad, este situat în partea de sud-est a cartierului Grădiște, la nord de calea ferată, pe str. Iancu Jianu nr. 1-5. Conform P.U.G., zona studiată este cuprinsă în UTR 26, zona rezidențială cu clădiri de tip urban, funcțiunea dominantă - zonă de locuințe, funcțiuni completare - spații comerciale și prestări servicii.

Obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale, tehnice și etice din zonă, ținându-se cont de recomandările Planului Urbanistic General al localității și de noua strategie de dezvoltare urbană a administrației locale.

Beneficiarul, în calitate de proprietar al terenului, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea amenajării unui imobil de locuințe colective și funcțiuni completare în regim de înălțime S+P+3E+1ER, cu accesuri de pe strada Iancu Jianu. Prezenta documentație este întocmită în vederea reglementării condițiilor urbanistice în baza cărora se va emite autorizația de construire pentru edificarea construcțiilor menționate mai sus.

Această documentație are scopul stabilirii condițiilor de amplasare, regimul de înălțime, gradul de finisare și de dotare a construcțiilor propuse, în condițiile particulare generate de configurația amplasamentului, de natura geotehnică a terenului și de vecinătățile existente.

Demolarea construcțiilor existente în momentul de față în incinta imobilului nu face subiectul prezentei documentații de urbanism, desființarea acestora fiind aprobată prin Autorizația de demolare nr. 205/05.04.2023 eliberată de Primăria Municipiului Arad.

Întocmirea prezentei documentații are la bază **Certificatul de Urbanism nr. 1695 din 22.09.2022**, eliberat de către Primăria Municipiului Arad pentru terenul situat în zona de nord a municipiului Arad.

PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Terenul deținut de către beneficiar este situat în intravilanul municipiului Arad, accesibil de pe strada Iancu Jianu, identificabil prin C.F. nr. 304632 Arad și are categoria de folosință actuală curți construcții, conform extrasului de carte funciară.

În cadrul P.U.G. aprobat, sunt stabilite direcțiile principale de dezvoltare în interesul public, pe același principiu a fost emis și certificatul de urbanism nr. 1695 din 22/09/2023 de către Primăria Municipiului Arad, ce stabilește destinația imobilului în vederea realizării unui imobil de locuințe colective și funcțiuni completare regim de înălțime S+P+3E+1ER.

Prin reglementările generale pentru zone cu acest specific menționăm:

- instituirea restricțiilor legale până la aprobarea documentațiilor de urbanism;
- stabilirea și delimitarea zonelor, subzonelor ca areal și destinație, conform solicitărilor beneficiarului;
- trasee rutiere și pietonale;
- poziționarea noilor construcții din zonă;
- asigurarea cu utilități;
- controlul și protecția mediului.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu:

- Prevederile legii nr. 350/2001 rep., legii 50/91 rep., HGR nr. 525/96;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de zonă, indicativ GM 0010-2000 și avizat în conformitate cu Legea Nr. 350/2001 rep. modific. cu OG nr. 27/2008;
- ORD. MDRT nr. 2701/2010;
- PUG Arad nr. 502/2018;
- Studiu geotehnic - elaborat de Atelier A S.R.L.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

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

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

Terenul studiat identificabil prin C.F. nr. 304632 în intravilanul municipiului Arad, este situata in partea de sud-est a cartierului Gradiste, în partea de nord a căii ferate, pe str. Iancu Jianu nr. 1-5. Conform P.U.G., zona studiată este cuprinsă în UTR 26, zonă rezidențială cu clădiri de tip urban, funcțiunea dominantă - zona de locuințe, funcțiuni completetare - spații comerciale și prestări servicii.

Dezvoltarea propusă este oportună, integrându-se în tendința locală de expansiune a funcțiunilor de servicii și locuire colectivă. Mobilarea arterelor cu un mixaj echilibrat de funcțiuni contribuie la o dezvoltare și revitalizare economică a zonei.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat identificabil prin C.F. nr. 304632 Arad, intravilan, este situat în partea de sud-est a cartierului Grădiște, la nord de calea ferată, pe str. Iancu Jianu nr. 1-5. Conform P.U.G., zona studiată este situata in UTR 26.

Vecinătățile amplasamentului propus spre reglementare sunt:

- la Nord – Teren proprietate privată - C.F. nr. 302193, Arad;
- la Sud – Teren proprietate privată, Calea ferata apaținând CFR - nr. cad. 339011;
- la Est – Strada Iancu Jianu - nr. cad. 359115;
- la Vest – Teren proprietate private – C.F. nr. 314738.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

ASPECTE GENERALE

Terenul pe care urmează să se realizeze investiția, are suprafața de 2.700,00 mp, și a comodat construcții care au fost demolate în baza Autorizație de Demolare nr. 205 / 05.04.2023, eliberată de Primăria Mun. Arad. Terenul nu este inclus în zone de protecție de interes național sau internațional.

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

Trăsăturile determinante ale cadrului natural din vecinătate sunt următoarele:

- terenul plat;
- absența vegetației arboricole (copaci, tufișuri), cu excepția unor arbori crescuți în proximitatea terenului;
- absența riscurilor naturale:
 - cutremure;
 - inundații;
 - alunecări de teren;
- clima relativ blândă.

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

RELIEF, HIDROGRAFIE, VEGETAȚIE

Terenul din zonă este relativ plat. Cotele de nivel în zona cu propuneri ale terenului studiat variază între 109,44 - 111,27 NMN. În prezent terenul, este acoperit cu vegetație crescută spontan, în zonele unde nu au fost construcții înainte de demolare.

ANALIZĂ GEOTEHNICĂ

Din punct de vedere geomorfologic, terenul este plan, fiind situat pe terasa superioară a râului Mureș.

Din punct de vedere geologic amplasamentul este așezat pe formațiunile depresiunii panonice, depresiune care a luat naștere prin scufundarea lentă a unui masiv hercinic, constituit din șisturi cristaline. Peste cristalin, situat la cca. 1000 m adâncime, stau discordant și transgresiv formațiunile sedimentare ale panonianului și cuaternarului. Cuaternarul are o grosime începând de la suprafață, de cca. 250 m și este alcătuit din formațiuni lacustre și fluviatile (pleistocen și

holocen), prezentând o stratificație în suprafață de natură încrucișată, tipică formațiunilor din conurile de dejecție. Cuaternarul este constituit din pietrișuri și bolovănișuri în masă, de nisipuri cu intercalații de argile și prafuri argiloase.

Din punct de vedere hidrologic amplasamentul se situează în zona unde alternanța de straturi permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permite ascensiunea apei subterane funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

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

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

RISCURI NATURALE

Nu este cazul.

2.4. CIRCULAȚIA

În prezent, accesul carosabil în incinta propusă spre reglementare se face din Str. Iancu Jianu care este asfaltată până se intersectează la sudul parcelei cu strada Partizanilor care în momentul de fata nu este asfaltată.

Traficul rutier este normal fiind utilizat doar de cei interesați în zonă, iar Strada Iancu Jianu funcționează ca o strada înfundată, deoarece nu are continuitate cu strada Partizanilor.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Conform P.U.G., zona studiata este situata in UTR 26, zona residentiala cu cladiri de tip urban, functiunea dominanta - zona de locuinte, functiuni complemetare - spatii comerciale si prestari servicii

Terenul se delimitează clar următoarele tipuri de funcțiuni:

- la Nord – Teren proprietate private, locuire;
- la Sud – Teren proprietate private Calea ferata apartinand CFR, circulație feroviară;
- la Est – Strada Iancu Jianu, circulație rutieră;
- la Vest – Teren proprietate private, locuire.

GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

In proximitatea ternului studiat, gradul de ocupare al terenului este redus. Zona este marcata de locuire de inaltime mica P – P+2, dar dincolo de calea ferata vis-a-vis de sit se pot obserava blocuri cu 4 etaje.

ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Funcțiunea propusă pentru terenul studiat se integrează în caracterul predominant de locuire, servicii al zonei. Mobilarea frontului la strada Iancu Jianu cu funcțiuni mixte contribuie la consolidarea unei zone funcționale complexe.

ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

În perimetrul zonei studiate există spații verzi amenajate, de-a lungul străzii Iancu Jianu.

EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE VECINE

Zona este lipsită de riscuri naturale.

PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Se pot menționa următoarele necesități în vederea dezvoltării zonei studiate, având tendința existentă de schimbare a destinațiilor terenurilor din zona industrială în zona cu funcțiunea de locuire și funcțiuni completare:

- necesitatea continuării străzii Iancu Jianu cu strada Partizanilor;
- necesitatea adoptării de soluții de protecție față de calea ferată.

2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

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

ALIMENTARE CU APĂ

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

CANALIZARE

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

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

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

TELECOMUNICAȚII

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

ALIMENTARE CU CĂLDURĂ

Nu este cazul.

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

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

GOSPODĂRIE COMUNALĂ

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

2.7. PROBLEME DE MEDIU – SITUAȚIA EXISTENTĂ

SURSE DE POLUARE

Poluarea solului

În zona studiată nu există surse permanente de poluare a solului. Acestea pot apărea accidental.

Poluarea apei

În zona studiată nu există surse permanente de poluare a apei. Acestea pot apărea accidental.

Poluarea aerului

În zona studiată nu există surse permanente de poluare a aerului. Acestea pot apărea accidental.

Poluarea sonoră

Sursa a poluarii fonice este reprezentată de existența căii ferate la S-V de imobilul pe care urmează să se realizeze investiția.

CADRUL NATURAL

Relația cadru natural – cadru construit

Situația propusă în zonă nu afectează cadrul natural.

Prin Regulamentul local propus se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi. Prin prezentul PUZ se impune min 25% spațiu verde pe terenul studiat, eventual terase inverzite la etajele superioare ale construcției propuse și perete inverzit pe împrejuririle perimetrului.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice

În ansamblul zonei nu există riscuri naturale majore.

Căi de comunicație

În prezent str. Iancu Jianu nu are continuitate cu str. Partizanilor.

Echipare tehnico-edilitară

Conform memoriilor de specialitate de la cap. 2.6. în zona există rețele sau artere majore ce pot constitui un risc pentru zonă, situația utilităților fiind prezentată anterior.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție

Nu este cazul.

Evidențierea potențialului balnear și turistic

Nu este cazul.

2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Proprietatea este privată, construcția propusă a se realiza reunește funcțiuni de locuințe colective și servicii care se adresează nu doar vecinătăților imediate, ci și locuitorilor din zonă.

Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare al localității și este oportună.

Potrivit legii, propunerea de reglementare va fi supusă consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației organizate de Municipiul Arad, Direcția de Urbanism, Conform Ord. 701/2010.

Solicitările beneficiarului – conform Temei de proiectare – au fost implementate în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă, precum și la restricțiile impuse de avizatori.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din analiza datelor existente, a documentațiilor de urbanism menționate anterior, a specificațiilor din tema de proiectare și C.U. nr. 1695/22.09.2022 rezultă că aceste elemente pot constitui o premisă reală pentru abordarea unor propuneri asemănătoare pe terenurile adiacente căii ferate.

3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Terenul studiat identificabil prin C.F. nr. 304632 Arad, intravilan, este situat în partea de sud-est a cartierului Grădiște, la nord de calea ferată, pe str. Iancu Jianu nr. 1-5. Conform P.U.G., zona studiată este situată în UTR 26.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

CIRCULAȚIA RUTIERĂ

Pentru deservirea rutieră a parcelei rezultate în urma PUZ-ului se propune amenajarea a două accesuri auto din strada Iancu Jianu, reglementate cu semne de circulație și amenajarea de platforme de parcare în incintă, la sol și subsol.

Propunerea celor 2 accesuri constă în:

- Racordarea acestora la banda 1 de circulație pe sensul tangent existent pe strada Iancu Jianu
- Primul acces are lățimea de minim 5m și este dublu sens pentru mașinile ce accesează parcurile de la sol și din subsol;

- Al doilea acces are minim 7m și este dublu sens, se folosește pentru aprovizionare cu marfa, pentru autovehiculele special de intervenție, și pentru locurile de parcare propuse la sol;
- Aplicarea de marcaje rutiere și poziționarea de indicatoare de circulație în vederea reglementării circulației la racordarea acceselor cu strada Cocorilor

Accesul auto/pietonal la incintă se va realiza din Strada Iancu Jianu, aflată la est de proprietatea studiată, în urma unui proiect de specialitate

Terenul aferent investiției se va amenaja astfel încât să permită sistematizarea terenului, construirea clădirilor, carosabile, parcaje, platforme, trotuare, spații verzi, peredele de protecție și zone de agrement.

În funcție de zonă și destinație se va stabili cota CTS, lucrările vor cuprinde:

- îndepărtarea stratului vegetal și înlocuirea cu pământ stabilizat;
- umpluturi în zonele destinate clădirilor și dotărilor.

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

PLATFORME. PARCAJE. TROTUARE

Normă - număr minim locuri de parcare pentru funcțiuni de servicii:

- Pentru construcții de maxim 400mp: 1 loc la 200mp construiți
- Pentru construcții între 400 - 600mp: 1 loc la 100mp construiți
- Pentru construcții între 600 – 2000mp: 1 loc la 50mp construiți
- Pentru construcții mai mari 2000mp: 1 loc la 40mp construiți

Număr minim locuri de parcare pentru construcții de locuințe colective sau semicolective cu acces și lot folosit în comun:

- se va asigura minim 1(un) loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată de maxim 100 mp;
- se vor asigura minim 2(două) locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată mai mare de 100 mp.
- este necesară suplimentarea cu minim 20% a totalului de locuri de parcare/garare stabilite, pentru vizitatori.
- 1,5 loc / unitate locativă (medie considerată).

Numărul max. de locuri de parcare necesare preconizate: 60 locuri pt. Locuințe (la subsol), iar pentru servicii - 2 locuri parcare clienți, 2 locuri parcare personal, 1 loc parcare staționare marfa, acestea fiind amenajate la sol.

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

Apele meteorice de suprafață se vor colecta centralizat prin intermediul gurilor de scurgere și a rețelei de canalizare proiectate și se vor evacua în rețeaua de canalizare a municipiului.

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

TRANSPORT ÎN COMUN

Nu este cazul.

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

Propunerea va genera un ansamblu coerent, atât la nivel funcțional, cât și estetic, volumetric.

Parcela este mobilată cu un volum care se retrage în trepte pe partea Nordica.

Intentia este atât de a eficientiza circulația auto și a acomoda un număr suficient de parcaje, dar și de a contura o zona pietonală cu spații verzi, aspect ce va crește calitatea vieții locatarilor și va asigura vandabilitatea ansamblului.

Se obțin trei tipuri de subzonificări / fronturi:

- a) cea pietonală care marchează accesul în clădirea de locuințe, cu o concentrare mare de spațiu verde;
- b) zona cu accesul auto, parcaje, accesul în parcare subterană;
- c) desfășurarea frontului clădirii – va constitui interfața funcțiilor de servicii, vitrinele vor avea o bună vizibilitate și vor fi ușor accesibile direct de pe artera principală

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei zone servicii, și locuințe colective. Proiectul propune realizarea de drumuri de incintă pentru a corespunde cerinței funcțiunii propuse.

Conform planșa anexă – *U02 Reglementări urbanistice*, zonificarea funcțională se realizează pe verticală:

ZONA DE SUBSOL

- Este rezervată parcajului locatarilor și amenajării circulațiilor pe verticală;
- Numărul de locuri de parcare propus în subteran este de maximum 72 locuri pentru max 40 apartamente. (cu 2,3 și 4 camere, plus vizitatori).

NIVELUL PARTER PARȚIAL

- Partea dinspre stradă este preponderent destinată funcțiilor de servicii, având front / vad accesibil direct de pe circulația pietonală a Strazii Iancu Jianu;

- Zona cu funcțiuni complementare este deservită de parcajele organizate la nivelul solului (situate în drept cu accesul cu 2 benzi pe teren), în număr de 6 (minim 2 locuri parcare clienți + 2 locuri parcare personal + 1 loc parcare staționare marfa);

NIVELUL PARTER – ETAJ 4

- Acomodează unitățile de locuire colectivă cu casele de scară.
- Acestea sunt accesibile de pe trotuare bordate de zone verzi amenajate.

Mobilarea finală a lotului propus se va realiza conform prevederilor prezentului PUZ și RLU, în funcție de destinația construcțiilor admise pentru autorizare directă, și se va concretiza la faza de autorizație de construire.

▪ **ISco – Servicii prevăzute exclusiv la nivelul PARTER spre stradă**

Unitățile de servicii care vor funcționa vor respecta **Ordinul 119/2014**, art5, alin1.

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

A. Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații

A.I. Servicii

- 1) Construcții administrative (sedii ale administrației centrale și locale, sedii de birouri)
- 2) Construcții financiar bancare (sedii de bănci centrale, filiale, sedii societăți de asigurări)
- 3) Construcții și amenajări sportive (săli de antrenamente, popicării)
- 4) Construcții de turism (hoteluri, moteluri și restaurante, cafenele, cofetarii, respectiv alte clădiri de cazare)
- 5) servicii pentru produse artisanale (în domeniul activităților profesionale, tehnice: spații pentru ateliere – produse artisanale, și servicii profesionale în acest domeniu).
- 6) construcții ce acomodează servicii specializate (activități dedicate, tehnice: zone expunere produse, reprezentanțe / showroom brand-uri consolidate, spații pentru ateliere – produse, și servicii profesionale).

Unitățile furnizoare de servicii amenajate nu vor depăși 200mp / firmă.

Nu se admit servicii de tip industrial (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare).

A.II. Construcții de agrement:

- 1). Locuri de joacă și diverse amenajări amplasate în spațiul exterior adiacent

A.III. Dotări ale incintelor propuse:

- 1). Spații de protecție și aliniament în incinte
- 2). Platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri
- 3). Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate

B. Construcții care se pot autoriza în urma elaborării și aprobării unui PUZ:

- 1) Construcții exclusiv administrative pentru sedii de birouri
- 2) Construcții cu destinații culturale: expoziții, săli de reuniune
- 3) Construcții de turism: Hotel 3 stele, Motel 1-3 stele

C. Construcții interzise în zonă:

- 1) Toate funcțiunile care nu sunt enumerate mai sus
 - 2) Funcțiuni generatoare de poluare de orice fel și riscuri tehnologice.
- **LMc – Locuințe colective prevăzute exclusiv la Parter și etajele 1 - 4**
Este permisă amplasarea exclusivă a funcțiunii rezidențiale, având diferite gabarite.
 - **TE – tehnico-edilitare** (Conducta de aducțiune apă potabilă, gospodărie de apă, rețea de distribuție a apei potabile, Stație de pompare tip cheson, canal colector ape menajere, rețea de canalizare menajera, Rețea de canalizare pluvială, stație de pompare ape pluvială, Rețea de gaze naturale de presiune redusă, Posturi de transformare, rețele de alimentare cu energie electrică, construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei).
 - **Cp – Căi de comunicație carosabilă din domeniul public (acces din Strada Iancu Jianu)**
 - **Cc– Căi de comunicație carosabilă ,drumuri colectoare** (Trama stradală formată din drumuri interioare cu zonele aferente: trotuare, zone verzi și plantații de aliniament, de protecție).
 - **Cci – Căi de comunicație carosabilă de incintă** (circulație auto în incintă, parcuri, platforme);
 - **P – Platformă parcaje amenajate la sol**
 - **SP – Zone verzi amenajate**
 - **SP1 – Zone verzi de aliniament**

4.3.4.SCHIMBAREA REGIMULUI DE PROPRIETATE ȘI CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ

Terenurile care compun amplasamentul propus sunt în proprietate privată și au categoria de folosință curți construcții în intravilan. Se dorește schimbarea categoriei de folosință în intravilan curți construcții pentru locuințe colective și servicii.

Zona de teren propusă pentru drumurile de acces, aflat în domeniul privat, nu va fi cedată domeniului public.

4.3.5. PLANTAȚII

Incinta studiată are o formă neregulată în plan și nu prezintă diferențe mari de nivel.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- Construcții noi:
 - Construcții ce îndeplinesc condițiile din capitolul 3.5.A., respectiv 3.5.B
- Construcții de anexe tehnice;
- Construcții de cabine-poartă, copertine;
- Construcții tehnico – edilitare;
- Împrejmuire;
- Racorduri la rețelele tehnico – edilitare și rețele de incintă;
- Amenajarea incintei cu circulații carosabile, platforme, parcuri, alei pietonale și spații verzi;
- Drumuri de incintă, minim 7,00m; și accesul autospecialelor de intervenție 7,00m;

- Iluminat;
- Signalistică și mijloace de publicitate iluminate și neiluminate, totem publicitar.

Intervențiile pe teren se referă la:

- Asigurarea accesului pe teren, în contextul zonei și a legăturii acesteia cu celelalte zone funcționale din vecinătate;
- Stabilirea funcțiunilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice;
- Reglementarea gradului de construibilitate a terenului;
- Rezolvarea circulației și a acceselor carosabile pe teren, stabilirea de reglementări privind parcările și spațiile verzi.
- Propunerea va urmări un volum coerent, atât la nivel funcțional, cât și estetic.

BILANȚUL TERITORIAL

Nr. crt.	TEREN AFERENT C.F. nr. 362222	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
		2.700,00	100,00	2.700,00	100,00
1	Zonă locuit (Lc)	0,00	0,00	753,65	27,91
2	Zonă comercială (ISCo)	0,00	0,00	326,35	12,09
3	Zonă industrială	1.121,60	41,54	0,00	0,00
4	Spații verzi (SP)	94,67	3,51	min. 675,00	min. 25,00
5	Platforme circulației, parcări (CCI)	1.483,73	54,95	945,00	35
	TOTAL GENERAL	2.700,00	100,00	2.700,00	100,00

RETRAGERI IMPUSE

Construcțiile propuse vor fi amplasate la:

- Nord: nu mai puțin de 1,60m față de limita de proprietate;
- Est: se permite frontul stradal pe limita de proprietate;
- Sud: nu mai puțin de 7,00m față de limita de proprietate;
- Vest: nu mai puțin de 1,98m față de limita de proprietate.

Aceste aliniamente față de limitele de proprietate ale incintei studiate nu includ împrejuririle, construcțiile tehnico-edilitare, cabina poartă, copertinele, și mijloacele de publicitate.

OCUPAREA ADMISĂ/INTERZISĂ A TERENULUI

- Pe parcelă vor fi amplasate construcții, fără a depăși zona construibilă marcată pe conform planșa *U02 Reglementări urbanistice – Zonificare* anexată, cu excepție construcțiile edilitare, cabina poarta.
- Spațiul verde amenajat minim 25% (2m²/locuitor) din suprafața terenului, și respectarea prevederilor din HCL nr. 572 din 26.10.2022, se vor planta arbori în raport de 1/50 (buc/mp) cu suprafața minimă de spațiu verde.

- Amenajările tehnico-edilitare vor fi amplasate astfel încât să respecte distanța minimă față de clădiri și să fie ușor accesibile.
- Nu se vor amplasa clădiri cu înălțimea mai mare de 18,50 m, exceptând depășirile impuse tehnologic.
- Numărul de locuri de parcare va fi asigurat conform H.G.R. 525/1996.

INDICATORI URBANISTICI

Nr. crt.	INDICATORI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN INCINTA STUDIATĂ	EXISTENT	PROPUS
1	Procentul de ocupare al terenului (P.O.T.) zonă producție și depozitare	38,30%	40,00 %
2	Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T.) zonă producție și depozitare	0,38	2,00
3	Regimul de înălțime	S+P+3E+Er, H_{max.} = 18,50m	

Situația existentă :

P.O.T. existent = 38,30%;
 C.U.T. existent = 0,38;
 S teren = 2.700,00 mp.

Situația propusă :

P.O.T. max. propus = 40,00%;
 C.U.T. max propus = 2,0;
 S teren = 2.700,00 mp;
 H. max. = 18,50 m;

Regim de inaltime = S+P+3E+Er;

Spatii verzi = min. 25% (2 m²/locuitor) - conform prevederilor din HCL nr. 572 din 26.10.2022, se vor planta arbori în raport de 1/50 (buc/mp) cu suprafața minimă de spațiu verde.

ASIGURAREA LOCURILOR DE PARCARE

Numărul minim de locuri de parcare pentru zonă industrială conform H.G.R. 525/1996 :

Vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

Normă - număr minim locuri de parcare pentru funcțiuni de servicii:

- Pentru construcții de maxim 400mp: 1 loc la 200mp construiți
- Pentru construcții între 400 - 600mp: 1 loc la 100mp construiți
- Pentru construcții între 600 – 2000mp: 1 loc la 50mp construiți
- Pentru construcții mai mari 2000mp: 1 loc la 40mp construiți

Număr minim locuri de parcare pentru construcții de locuințe colective sau semicolective cu acces și lot folosit în comun:

- se va asigura minim 1(un) loc de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată de maxim 100 mp;
- se vor asigura minim 2(două) locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața construită desfășurată mai mare de 100 mp.
- este necesară suplimentarea cu minim 20% a totalului de locuri de parcare/garare stabilite, pentru vizitatori.
- 1,5 loc / unitate locativă (medie considerată).

Numărul max. de locuri de parcare necesare preconizate: 60 locuri pentru locatari (1,5 x 40 apartamente) amenajate la subsol, 12 locuri de parcare pentru vizitatori (20% din totalul locurilor de parcare), iar pentru servicii: 2 locuri parcare clienti, 2 locuri parcare personal, 1 loc parcare stationare marfa, acestea fiind amenajate la sol.

Conform prevederilor din HCL nr. 572 din 26.10.2022, se vor planta arbori în raport de 1/4 (buc/locuri de parcare) cu numărul locurilor de parcare

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

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

ALIMENTARE CU APĂ

Alimentarea cu apă se va realiza prin racordarea la rețeaua cea mai apropiată din zonă.

CANALIZARE

Din informațiile pe care le deținem în prezent, în vecinătatea obiectivului studiat există rețea publică de canalizare menajeră.

Evacuarea apelor menajere:

- Evacuarea lor în sistemul centralizat de colectare și evacuare ape menajere prin extinderea celei mai apropiate rețele din zonă;
- Evacuarea lor printr-un sistem de cămine și conducte și apoi colectate în bazine vidanjabile.

Evacuarea apelor pluviale:

Apele pluviale sunt cele rezultate din precipitații, colectate de pe platformele carosabile cât și de pe clădirile din incinta studiată.

În funcție de gradul de încărcare cu poluanți, apele pluviale pot fi evacuate în următoarele variante:

- Restituite în sol direct prin dirijarea acestora către zonele verzi în cazul apelor pluviale considerate convențional curate;

- Restituite în sol prin colectarea, tratarea și stocarea temporară a lor urmând ca în final să fie restituite în sol prin puțuri absorbante;
- Evacuarea lor în sistemul centralizat de colectare și evacuare ape pluviale prin extinderea celei mai apropiate rețele din zonă.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

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

TELECOMUNICAȚII

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

ALIMENTARE CU AGENT TERMIC

Nu este cazul.

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

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

GOSPODĂRIE COMUNALĂ

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

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

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

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

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

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

EPURAREA APELOR UZATE

Sistem centralizat de colectare și evacuare ape pluviale:

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

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

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

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

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

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

DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR

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

ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAȚII VERZI

Organizarea sistemelor de spații verzi se va face conform prevederilor din HCL nr. 572 din 26.10.2022, conformă căreia suprafața minimă de spații verzi pentru zonele de locuințe colective este de 25% din suprafața terenului (2 m²/locuitor), iar pentru fiecare 50 mp de spațiu verde, se va planta un arbore. De asemenea conform aceleași hotărâri, la fiecare 10 locuri de parcare este necesară plantarea unui arbore.

Dorim să oferim locuitorilor o zonă verde de min 25%, aspect ce va crește calitatea vieții locatarilor, acesta fiind distribuit în modul următor:

- zona compactă (spre limita posterioară a lotului) care poate deveni parc cu loc de joacă, cu amenajări corespunzătoare;
- de-a lungul drumurilor de incintă - spații verzi înierbate și plantații de copaci;

Daca este posibil, in zona parcarilor se vor amenaja insule de verdeață.

Pe zona de interdicție de construire se vor amenaja spații verzi și plantații de copaci, pentru creșterea calității aerului.

Se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 20% din suprafața totală a parcelei.

În plus, pe terasele rezultate din retragerile succesive ale etajelor, se vor executa acoperisuri inverzite, care sunt foarte eficiente pentru eliminarea supraincalzirii acoperisurilor pe timp de vara, asigură o izolare excelentă pe timp de iarnă, reglează umiditatea și aduc un aport de spațiu verde, atât de necesar în zilele noastre, când poluarea în orașele mari este în creștere.

Împrejmuirile nu vor depăși înălțimea de 2,50 m și vor fi executate din elemente transparente peste care se pot planta plante cataratoare pentru a spori suprafața de "verde" și pe verticală. În ceea ce privește împrejmuirea pe latura sudică, spre linia de cale ferată, aceasta nu își va modifica amplasamentul.

ELIMINAREA DISFUNȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE

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

Căile de comunicație – zona nu are o rețea stradală corespunzătoare, aceasta va asigura un acces facil în/din incinta reglementată

Rețele edilitare ce asigură pentru toată zona posibilitatea racordării la: alimentare cu apă canalizare menajeră centralizată la stația de epurare a orașului, canalizare pluvială, electrice, telefonie.

Aceste utilități elimină disfuncționalitățile enumerate, privind activitățile, funcțiunile existente și menținute, amplificate în următorii 10-20 ani.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

În zona studiată există:

- terenuri proprietate publică de interes local și național (zona căii ferate, la sud de amplasament);
- nu există terenuri proprietate privată de interes național sau județean

Celelalte tipuri de teren – proprietate publică și privată de interes local, proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice sunt prezentate în planșa **U04 Proprietatea asupra terenurilor**.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

ÎNSCRIEREA AMENAJĂRII ÎN PREVEDERILE P.U.G.

Terenul identificabil prin C.F. nr. 304632 în intravilanul municipiului Arad, este situat în partea de sud-est a cartierului Gradiste, în partea de nord a căii ferate, pe str. Iancu Jianu nr. 1-5. Conform P.U.G., zona studiată este situată în UTR 26, zona rezidențială cu clădiri de tip urban, funcțiunea dominantă - zonă de locuințe, funcțiuni complementare - spații comerciale și prestări servicii.

CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENȚIE

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

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

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

APRECIERI ALE ELABORATORULUI DOCUMENTAȚIEI P.U.Z.

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

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

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

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

Întocmit,
Arh. Ela FALCĂ

Urbanism,
Arh. Gheorghe SECULICI
R.U.R. – DE