



FOAIE DE CAPĂT
P.U.Z. și RLU aferent ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE :
ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI
COMPLEMENTARE : COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII
ADMINISTRATIVE

FAZA:
PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)
ETAPA 2 – 2025
ELABORAREA PROPUNERILOR PRELIMINARE



FOAIE DE GARDĂ

A. ÎNSUȘIREA DOCUMENTAȚIEI

Proiectant general:

S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.

B. Colectiv de elaborare:

Urbanism:

Șef proiect:

Arh. Gheorghe SECULICI, RUR D E

Elaborator:

VOLUM VIZ S.R.L.

Arh. Răzvan NEAGU

Întocmit,
Drd.urb.peis. Alexandra IVĂNESCU



BORDEROU

1. PIESE SCRISE

- 1.1. Foaie de capăt
- 1.2. Foaie de gardă
- 1.3. Borderou de piese scrise și desenate
- 1.4. Memoriu de prezentare aferent etapei 2
- 1.5. Regulament local de urbanism
- 1.6. Plan de acțiune

2. PIESE DESENATE

- | | |
|---|--------------|
| 2.1. Încadrare în teritoriu 1:5000 | Planșa U00 |
| 2.2. Situația existentă 1:2000 | Planșa U01 |
| 2.3. Reglementări urbanistice – zonificare 1:2000 | Planșa U02 |
| 2.4. Propuneri de mobilare 1:2000 | Planșa U02.1 |
| 2.5. Ilustrație urbanistică 1:2000 | Planșa U02.2 |
| 2.6. Proprietate asupra terenurilor 1:2000 | Planșa U03 |

3. ANEXE

- 3.1. Certificat înregistrare fiscală titular
- 3.2. Extrase CF aferente incintă cu propuneri
- 3.3. Certificat de Urbanism și Anexa la CU
- 3.4. Aviz de oportunitate

Întocmit,
Drd.urb.peis. Alexandra IVĂNESCU



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII:	PLAN URBANISTIC ZONAL ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE: ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE: COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE
AMPLASAMENT:	JUD. ARAD, Arad, zona str. Calea Zimandului, CF nr. 340151, CF nr. 340148, CF nr. 340146, CF nr. 340142, CF nr. 340138
BENEFICIAR:	SC MLS PROIECT ARAD SR
PROIECTANT GENERAL:	PRO ARHITECTURA S.R.L.
DATA ELABORĂRII:	IUNIE 2025
PROIECT NR:	623/17.03.2025
FAZA PROIECTARE:	PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) ETAPA 2 – ELABORAREA PROPUNERILOR PRELIMINARE

1.2. OBIECTUL P.U.Z.

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarului, în vederea aprobării documentației de urbanism P.U.Z. ce vizează dezvoltarea amplasamentului aflat în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, în temeiul reglementărilor documentației de urbanism P.U.G., aprobat cu HCLMA nr. 502/2018, a R.G.U. aprobat cu HG 525 / 1996 și a tuturor normelor și legilor în vigoare la momentul elaborării.

Incinta care face obiectul prezentului demers are suprafața totală de 110 100mp, compusă din 5 terenuri proprietate privată a S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L, în conformitate cu prin CF nr. 340151, CF nr. 340148, CF nr. 340146, CF nr. 340142, CF nr. 340138. Terenurile, definite ca teren viran de folosință arabil, face parte din intravilanul municipiului, este reglementat P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 588/2023 ca zona UTR nr.56, subzona construcții comerciale și construcții de prestări servicii, zonă cu interdicție temporară de construire până la elaborarea unei documentații de urbanism.

Imobilul nu este grevat de sarcini.

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la Nord - proprietate privată, identificată prin C.F. nr. 340134 - Arad, parcele reglementate prin H.C.L.M. Arad nr. 96 din 30 mai 2008 privind aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu „SPAȚII COMERCIALE CALEA ZIMANDULUI, Arad, proiect nr. 38019/2008, elaborat de SC PROIECT ARAD



SA, beneficiar SC. FGG IMMOBILIEN SRL și H.C.L.M. Arad Nr. 616 din 16 decembrie 2019 privind aprobarea documentației de urbanism Planului Urbanistic Zonal (PUZ) și a Regulamentului Local de Urbanism (RLU): Spații comerciale, Calea Zimandului, municipiul Arad, pe parcelele identificate prin CF nr. 340161 - Arad și CF nr. 340139 - Arad;

- la Vest - Calea Zimandului, identificată prin C.F. nr. 356099 - Arad (proprietate Statul Român, drept de administrare Municipiul Arad), teren neproductiv cu cale ferată tramvai, identificat prin C.F. nr. 339665- Arad (proprietate UAT Arad);
- la Est proprietate privată, identificată prin C.F. nr. 364191, teren arabil, identificat prin C.F. nr. 340152 - Arad (proprietate UAT Arad), drum de exploatare De 1782, identificat prin C.F. nr. 340183-Arad;
- la Sud - proprietăți private, identificate prin C.F. nr. 340129, 340110 - Arad, teren neproductiv, identificat prin C.F. nr. 339921 - Arad (proprietate Municipiul Arad).

Se propune reglementarea din punct de vedere urbanistic a terenului intravilan cu funcțiunea actuală de UTR nr. 55: LM zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, P+2+M, subzona LMu55a - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, subzona ISco55 - subzonă construcții comerciale; și UTR nr. 56: I zonă unități industriale, subzona ISco56a - subzonă construcții comerciale, subzona -ISpr56a - subzonă construcții prestări servicii. De asemenea se stabilește rezervarea suprafețelor de teren necesare dezvoltării tramei stradale și a zonelor verzi amenajate, conectarea acestora la circulațiile existente și realizării lucrărilor tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate pentru buna funcționare a activităților propuse.

Documentația are la bază **Certificatul de Urbanism nr. 1925 din 28.12.2023** eliberat de Primăria Municipiului Arad, respectiv **Avizul de Oportunitate nr. 05 din 03.06.2025**.

Scopul prezentei documentații îl reprezintă realizarea Etapei a doua de informare și consultare a publicului aferente Etapei elaborării propunerilor preliminare ce vor fi supuse procesului de avizare - în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism și a Avizului de Oportunitate.

Zona de studiu a fost extinsă de la **110 100 mp** la suprafața de 328 800 mp pentru a putea studia o bună organizare a circulațiilor în raport cu trama stradală existentă. În urma analizei se constată faptul că în prezent, funcțiunea predominantă reglementată este rezidențială, de industrie, comerț și servicii, însă într-un stadiu de dezvoltare, majoritatea terenurilor din proximitatea imediată a zonei de studiu fiind libere de construcții.

Spre nord-vest este propusă o zonă de spații comerciale prin HCLM nr.616/16.12.2019.

Spre est există o linie electrică aeriană, care impune o zonă de protecție, fiind propusă spre introducere în subteran.

Incinta propusă pentru reglementare prin prezentul P.U.Z. reprezintă un procent de aproximativ 33 % din zona studiată. Aceasta se înscrie în tendința de dezvoltare a zonei de nord a orașului, terenul fiind reglementat în vederea dezvoltării unor zone rezidențiale, industriale, comerciale și de servicii.

Suprafața incintei propusă pentru reglementare este de **110.100,00mp**. Terenul reprezintă proprietatea privată a S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L



Prin Planul urbanistic Zonal, conform **temei program** se propune dezvoltarea unei zone cu funcțiuni mixte: rezidențial, comerț, servicii, spații administrative și adaptarea infrastructurii și amenajărilor aferente la necesitățile noilor funcțiuni, în conformitate cu documentațiile de urbanism aprobate anterior.

1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

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

Zona studiată se suprapune cu direcția de dezvoltare a orașului Arad înspre zona de Nord, către drumul european E68.

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

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

Categoria de folosință actuală: terenurile sunt proprietăți private, în suprafață totală de 110.100 mp, identificate prin:

- C.F. nr. 340151 - Arad ARAD S.R.L.; teren arabil în intravilan, S = 28.500 mp, proprietar S.C. MLS PROIECT
- C.F. nr. 340148 - Arad teren arabil în intravilan, S = 19.700 mp, proprietar S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L., cu drept de ipotecă Municipiul Arad - Direcția Venituri - Serviciul Urmărire Venituri;
- C.F. nr. 340146 - Arad - curți construcții în intravilan, S = 9.000 mp, proprietar S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L.;
- C.F. nr. 340142 - Arad ARAD S.R.L., cu drept de teren arabil în intravilan, S = 16.500 mp, proprietar S.C. MLS PROIECT ipotecă Municipiul Arad - Direcția Venituri - Serviciul Urmărire Venituri;
- C.F. nr. 340138 - Arad ARAD S.R.L.; teren arabil în intravilan, S = 36.400 mp, proprietar S.C. MLS PROIECT

2. Categoriile funcționale conform P.U.G. și R.L.U. aprobat, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. Arad nr. 588/2023, parcelele se află în:

- UTR nr. 55: LM zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, P+2+M, subzona LMu55a - subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, subzona ISco55 - subzonă construcții comerciale;
- UTR nr. 56: I zonă unități industriale, subzona ISco56a - subzonă construcții comerciale, subzona - ISpr56a - subzonă construcții prestări servicii.

Generalități conform R.L.U. aferent P.U.G.:

Art. 1 Tipuri de subzone funcționale

L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, P+2+M

- LMu56 -subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban (locuințe de serviciu)



IS - zonă pentru instituții gttt și servicii de interes general

- ISco56a, - subzonă construcții comerciale

- ISI56 - subzonă construcții de învățământ

- ISpr56a,b - subzonă construcții de prestări servicii

I - zonă unități industriale

- In56 - subzonă unități industriale nepoluante

A - zonă unități agricole

- A56 - subzonă unități agricole

Gc - zonă gospodărie comunală

- Gce - subzonă gospodărie comunală cimitir existent

P - zonă de parcuri, complexe sportive, turism, perdele de protecție

- Pp56a - subzonă protecție linie înaltă tensiune

- Ppp56 - subzonă perdea protecție

Art. 2 - Funcțiunea dominantă a zonei - zonă comercială, prestări servicii

Art. 3 - Funcțiunile complementare admise ale zonei:

Sedii de firme, asociații, birouri

Art. 4. Utilizări permise

- Se vor autoriza lucrări de întreținere și renovare pentru clădirile existente

Art. 5 - Utilizări permise cu condiții

- În zona cu interdicție temporară de construcție se vor autoriza construcții numai pe baza unei documentații de urbanism aprobate P.U.D. sau P.U.Z.. cu respectarea prevederilor și condițiilor puse de aceste documentații.

- Se vor autoriza extinderi de unități industriale numai în incintele unităților existente.

Art. 6 - Interdicții temporare

- Interdicția temporară de construcție până la elaborare de P.U.D. sau P.U.Z., în zona cuprinsă între limita intravilanului existent la sud și centura de ocolire la nord, pe o fâșie paralelă (de 150m) paralelă cu DN79.

Art. 7 - Interdicții permanente

Nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art. 8 - Orientarea față de punctele cardinale

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale.

Orientarea construcțiilor pentru cult se face cu respectarea cerințelor cultului respectiv. Autorizarea executării lăcașelor de cult se va face cu avizul Secretariatului de Stat pentru Culte.

Amplasarea construcțiilor de locuințe trebuie făcute astfel încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă (sud), să se asigure durata minimă de însorire de 112 h la solstițiul de iarnă subzona LMu56.

În cazul unei parcelări, construcțiile de locuințe individuale vor fi orientate astfel încât pentru cel puțin jumătate din numărul încăperilor de locuit să se respecte regula însoririi minime de 12h la solstițiul de iarnă.

Pentru spațiile comerciale se va respecta orientarea față de punctele cardinale prevăzute în P.U.D.-ul care va fi aprobat.



Pentru toate categoriile de construcții comerciale se recomandă orientarea, astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru public și a birourilor.

Se recomandă orientarea nord a depozitelor, atelierelor de lucru, bucătărilor și a spațiilor de preparare.

Art. 9 - Amplasarea față de drumurile publice

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice.

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații ori construcții de acest gen.

Autorizarea executării construcțiilor cu funcțiuni de locuire este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Utilizări permise

Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice și de amenajare teritorială cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție ISco56a,b.

Utilizări admise cu condiții

Toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție a drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare.

Prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice.

Utilizări interzise

Orice construcție care prin amplasare, configurație sau exploatare împieteează asupra bunei desfășurări, organizări și dirijări a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor. În acest sens se interzice amplasarea în zona drumurilor a panourilor independente de reclamă publicitară.

Art. 10 - Amplasarea față de căi navigabile; existente și cursuri de apă potențial navigabile

Nu este cazul.

Art. 11 - Amplasarea față de căile ferate din administrația S.N.C.F.R.

Nu este cazul.

Art. 12 - Amplasarea față de aeroporturi

Nu este cazul.

Ar. 13- Amplasarea față de fâșia de protecția a frontierei de stat

Nu este cazul

Art. 14 - Amplasarea față de aliniament.

Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta.



- retragerea construcțiilor față de aliniament se poate face din rațiuni funcționale, estetice sau ecologice (protecția contra zgometelor și nocivităților) maxim 10m.

Autorizația de construire se emite numai dacă înălțimea clădirii nu depășește distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al clădirii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.

Fac excepție de la prevederile aliniatului precedent, construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal aprobat conform legii.

În ansamblurile construite ce aparțin patrimoniului construit de importanță națională sau locală, amplasarea construcțiilor noi față de aliniament se va face cu respectarea configurației existente specifice. Pentru orice alte situații care nu se pot încadra în prevederile aliniamentelor anterioare ale actualului Regulament, este necesară elaborarea unui P.U.Z. în vederea evaluării corecte a consecințelor includerii noii construcții în contextul existent.

Art. 15 Amplasarea în interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului Civil. În regim cuplat sau izolat, distanța minimă admisă de Codul Civil între fațadele cu ferestre și balcoane și limita proprietății îngrădită sau nu, este de 1,90m;
- în cazul clădirilor cuplate distanța dintre fațada laterală și limita proprietății să fie de 3m. pentru a permite accesul carosabil.
- distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă se admite să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri:
 - accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o suprafață vitrată (două pentru clădiri înalte sau aglomerate) precum și accesul autospecialelor de intervenție la intrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole: copertine mari, piloni înalți, parcaje auto.
 - în cazul în care accesul mijloacelor de intervenție la o doua fațadă nu e posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului de intervenție) prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,5m lățime și 1,90m înălțime (în cazul curților interioare).

Art. 16 Accese carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

- se va asigura accesul carosabil direct între parcelă și drumul public;
- se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor. Pentru curțile interioare închise se asigură numai accese pentru forțele (personalul) de intervenție prin treceri pietonale de minimum 1,50m lățime și 1,90m înălțime;
- rezolvarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se va face în corelare cu organizarea circulației majore, cu organizarea parcajelor și cu accesul pietonilor

Utilizări permise

Construcțiile ale căror accese carosabile (direct sau prin servitute) respectă normele de siguranță și fluentă a traficului, în condițiile avizului administratorului drumului.

**Utilizări admise cu condiții**

Construcțiile fără posibilități de acces carosabil la drumurile publice (direct sau prin servitute) sau cu accese ale căror caracteristici tehnice nu permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, cu condiția obținerii avizului unității teritoriale de pompieri.

Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor la care nu sunt asigurate accesele carosabile corespunzătoare, în conformitate cu prevederile legii.

În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute:

- alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului;
- platforme de depozitare și accese mașini și utilaje separat, de alei carosabile destinate consumatorilor.

Construcțiile de locuințe

Pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura:

- accese carosabile pentru locatari;
- accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

Pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.

Construcțiile de birouri și sedii de firme vor fi prevăzute cu accese carosabile, conform destinației și capacității acestora, avându-se în vedere separarea de circulația publică.

Art. 17 Accese pietonale

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Accesele pietonale trebuie reglementate ca accesibilitate și continuitate în sistemul prioritar de flux, cu prevederea amenajărilor necesare deplinei siguranțe a deplasării, îndeosebi în relația cu circulația vehiculelor de orice categorie.

Utilizări permise

Construcții și amenajări la care se asigură, accese pietonale, precum și construcții de accese și căi pietonale ce reprezintă lucrări independente, amenajate și echipate în funcție de mărimea fluxului de pietoni care asigură deplasarea acestora în condiții de confort și de siguranță. Se vor avea în vedere și exigențele impuse de circulația persoanelor cu handicap.

Utilizări admise cu condiții

Tipuri de accese pietonale existente sau propuse cu sau fără servituții de utilitate publică:

- accese pietonale prin zone (terenuri) proprietăți private (servitute de trecere);
- accese pietonale admise prin reglementări orare de flux.

Utilizări interzise

Se interzice autorizarea construcțiilor pe terenul pentru care nu sunt prevăzute accesele pietonale.

Reguli de privire la echiparea tehnico - edilitară**Art. 18 -Racordarea la rețele tehnico- edilitare existente**



Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalații de canalizare și de energie electrică.

Cu avizul organelor administrației publice locale, pentru locuințele individuale:

- *se pot realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (distanță minimă 30m între fântâni și fose septice) și prevederile Codului Civil;*
- *beneficiarul se obligă să racordeze construcția potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua centralizată publică atunci când se va realiza;*
- *beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară;*
- *beneficiarul se obligă să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.*

Art. 19 - Realizarea de rețele tehnico- edilitare

Extinderea de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor, edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale.

Cheltuielile pentru lucrările de racordare și branșare care se realizează pe terenurile proprietate privată ale persoanelor fizice sau juridice sunt suportate în întregime de investitorul sau beneficiarul interesat.

Art.20 - Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte unități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a municipiului.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

Indiferent de modul de finanțare lucrările prevăzute mai sus intră în proprietatea publică.

Lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de investitor sau beneficiar, și se execută în urma obținerii avizului autorității administrației publice specializate.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și construcțiilor.

Art. 21 - Parcelare

Autorizarea executării parcelărilor este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte; se respectă cumulativ următoarele condiții:

- *front la stradă de minim 8m pentru clădirile înșiruite și de minim 12m pentru clădirile izolate sau cuplate;*
- *suprafața minimă a parcelei de 150mp pentru clădiri înșiruite și respectiv, de minimum 200mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;*
- *adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.*

Pentru a fi construibile, terenurile parcelate trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- *asigurarea accesului la drumul public (direct sau prin servitute);*
- *asigurarea echipării tehnico- edilitare necesare;*
- *forme și dimensiuni adecvate conform tipului de dotare și conform funcțiunii.*



În zonele cu parcelări existente (unde suprafețele disponibile pe teren au condus la dimensiuni inferioare celor prevăzute de actualul regulament) autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea ordonanței anterioare și a normelor de igienă și de protecție împotriva incendiilor.

Pentru suprafețele parcelelor incluse în planuri urbanistice locale (P.U.Z., P.U.D.) aprobate ale consiliilor locale anterior apariției prezentului regulament, pot fi acordate autorizații de construire cu condiția respectării prevederilor documentațiilor de urbanism respective.

Art. 22 - Înălțimea construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei. Diferența de înălțime să nu depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Regimul de înălțime: P+2, P+2+M.

Nu se admit clădiri cu înălțime mai mică de P+1 (P+M) în subzonele: ISpr56a,b și ISco56a,b.

Stabilirea înălțimii construcțiilor va ține cont de:

- protejarea și punerea în valoare a mediului natural și construit existent;
- respectarea regulilor de compoziție arhitectural - urbanistică a zonei sau a ansamblului urban;
- respectarea cerințelor tehnice de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare;

Pentru construcțiile care au fost cuprinse într-un plan urbanistic zonal, aprobat conform legii, se va respecta regimul de înălțime stabilit în respectiva documentație.

Art. 23 - Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

Se vor folosi:

- materiale de construcție durabile;
- învelitori țigle;
- finisajele exterioare adecvate funcțiunii;
- culorile în concordanță cu ansamblul urban;
- fațadele și amplasarea gurilor va trebui să fie în concordanță și armonie cu clădirile din zonă.

Art. 24 - Procentul de ocupare a terenului

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția ca procentul de ocupare a terenului să nu depășească limita superioară.

Procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește în funcție de destinația zonei în care urmează să fie amplasată construcția.

Zone comerciale: 85%

Zona agricolă:

- pentru existent nu este prevăzut un procent maxim de ocupare a terenului;
- procentul maxim de ocupare a terenului se stabilește prin studiul de fezabilitate.

POT max. = 55% (pentru LMu55a)

Coeficientul maxim de utilizare a terenului

- CUT max. = 0.9 (pentru ISco56a, ISpr56a)
- CUT max. = 0.8 (pentru LMu55a)

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Art. 25 Parcaje



Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

Pentru un amplasament dat, capacitatea unei construcții noi se va stabili ținând seama și de obligativitatea asigurării spațiilor minime pentru parcajele sau garajele aferente construcției în cauză, amplasate în interiorul parcelei pe care se realizează construcția.

- *trebuie asigurat accesul carosabil;*
- *se vor respecta normele legale privind protecția mediului natural construit împotriva factorilor poluanți generați de funcționarea parcajelor și garajelor;*
- *necesarul de locuri în parcaje și garaje se stabilește în funcție de gradul de motorizare și de specificul funcțional al construcțiilor deservite.*

Utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari.

Suprafețele parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției.

Construcțiile comerciale:

Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți după cum urmează:

- *un loc de parcare la 200m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400m²*
- *un loc de parcare la 100m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600m²;*
- *un loc de parcare la 50m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de 600-2.000m²;*
- *un loc de parcare la 40m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexe comerciale de peste 2.000m².*

La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii care vor fi amplasate independent de parcajele clienților.

Art. 26 - Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creerii de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Realizarea plantărilor de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția sub aspectul stabilității.

Construcțiile comerciale: vor fi prevăzute spații verzi și plantate cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare 2-5% din suprafața terenului.

Art. 27- Împrejmui

Împrejmuirile realizate spre aliniament vor fi de preferință transparente.

Împrejmuirile realizate pe limitele laterale și posterioare ale clădirilor pot fi opace: h minim este de 2 m.

Se recomandă ca împrejmuirile cu caracter temporar să fie realizate din materiale rezistente bine ancorate, prevăzute cu dispozitive de semnalizare și protecție a circulației auto și pietonale, și vopsite în culori distincte.

Toate tipurile de împrejmui pot purta panouri de reclamă comercială, în condițiile legii.

Se vor respecta împrejmuirile prevăzute în P.U.Z. sau P.U.D. aprobat.



1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

1.3.1. STUDII ELABORATE ANTERIOR :

- P.U.G. Arad și Regulamentul de Urbanism aferent.
- Studii cu funcțiuni similare aprobate / în curs de aprobare în vecinătate;
- HCLM nr. 202 din 09 Septembrie 1999 privind aprobarea documentației de urbanism P.U.D. aferent "Stație distribuție carburanți", Municipiul Arad, elaborator S.C. RENOVATIO S.R.L. ;
- HCLM nr. 616 din 16 decembrie 2019 privind aprobarea documentației de urbanism P.U.Z. și R.L.U. aferent "Spații comerciale", intravilan Municipiul Arad, Calea Zimandului, pe parcelele identificate prin CF. nr. 340161 – Arad și CF nr. 340139 – Arad, elaborator BIA arh. Vesea Ionel Mircea, beneficiar FGG Immobilien SRL;
- HCLM nr. 447 din 31 august 2022 privind aprobarea documentației de urbanism P.U.Z. și R.L.U. aferent: "Reamenajare parcele și străzi Cartier Romana Residence, Grădiște, Arad", intravilan Municipiul Arad, elaborator S.C. Tara Plan S.R.L., beneficiar S.C. Imotrust S.A ;
- HCLM nr. 557 din 25 octombrie 2023 privind aprobarea documentației de urbanism P.U.Z. și R.L.U. aferent: " Zonă rezidențială și funcțiuni complementare", intravilan Municipiul Arad, pe parcela identificată prin C.F. nr. 340316 – Arad, elaborator S.C. Plasis S.R.L., beneficiar S.C. Iuko Land Invest S.R.L.
- Documentația faza P.U.Z. se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și Conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal indicativ GM - 010 – 2000 și avizat în conformitate cu Legea nr.350/2001 rep. cu modificările și completările ulterioare.
- Documentația tehnică se va elabora în conformitate cu HCLMA 572/2022, Legea nr. 50/1991 rep. cu modificările și completările ulterioare, HGR 525 și Codul Civil, precum și totalitatea normativelor în vigoare la momentul elaborării și autorizării.

1.3.2. ALTE SURSE DE INFORMAȚII UTILIZATE :

- Rezultate din analiza și opțiunile culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățile locale ale municipiului Arad cu privire la elementele de temă;
- Ridicare topografică;

1.3.3. TEMA PROGRAM

- Tema de proiectare pentru elaborarea prezentului P.U.Z. se bazează pe solicitările investitorului, S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L, respectând condițiile cuprinse în Certificatul de Urbanism și în Avizul de oportunitate, emis de Primăria Municipiului Arad.
- Proiectul s-a întocmit pe baza discuțiilor și a consultărilor care au avut loc între investitori și proiectant, în scopul realizării acestei investiții.
- Tema - program principală se constituie din amenajarea unei zone cu funcțiuni mixte rezidențială - locuire unifamilială și colectivă, comerț, servicii, învățământ, realizate astfel încât să se respecte:
- Regulamentul General de Urbanism;
- Echilibrul între indicii constructivi și indicatorii urbanistici;
- Densitatea adecvată în cadrul sistemului urbanistic și programului arhitectural în raport cu suprafața terenului;
- Asigurarea acceselor pietonale și carosabile în zonă;



- Sistematizarea și viabilizarea eficientă a terenului pentru asigurarea confortului vital al populației și funcțiunilor ce vor ocupa zona.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. DATE DESPRE 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, pe malurile Mureșului. Municipiul Arad este situat în Câmpia Mureșului, subdiviziunea Câmpul Aradului, situat în partea sudică a Câmpiei Mureșului.

Incinta care face obiectul prezentului demers are suprafața de 110,100 MP, compusă din 5 terenuri proprietate privată a SC MLS PROIECT ARAD S.R.L., în conformitate cu CF nr. 340151, CF nr. 340148, CF nr. 340146, CF nr. 340142, CF nr. 34013. Terenurile, definite ca terenuri arabile, fac parte din intravilanul municipiului, incluse în UTR nr. 56 conform P.U.G. Arad și Regulamentul de Urbanism aferent.

În urma analizei se constată faptul că în prezent, înspre nord în UTR 56 este prezentă funcțiunea comercială, urmată de terenuri agricole. Înspre sud este prezentă o zonă pentru instituții publice și servicii de interes general. Spre est este prezent un caracter funcțional mixt, format din rezidențial și clădiri tip hală de producție și logistică, cât și terenuri agricole proprietate privată.

În cadrul terenurilor învecinate cu zona reglementată, se regăsesc societăți comerciale și societăți ce prestează diverse servicii, zone industriale nepoluante și depozitare, care vin în sprijinul funcțiunii de locuire. Lipsesc în imediata vecinătate, spații pentru alimentație publică (brutării, patiserii, cofetării, cafenele ș.a.), servicii medicale curente umane și veterinare, (clinici și farmacii), servicii de înfrumusețare și îngrijire (frizerii, coafor, ș.a.), și alte microîntreprinderi asemenea, compatibile cu locuirea.

Zona reglementată se înscrie în tendința de dezvoltare a nordului orașului, terenul arabil fiind recuperat în vederea amenajării de funcțiuni mixte, complexuri rezidențiale și servicii în detrimentul celor agricole sau industriale.

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

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

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Terenul, definit ca teren viran, categorie de folosință arabil, face parte din intravilanul municipiului inclus în UTR nr. 56 al P.U.G.-ului aflat în vigoare, reglementat prin P.U.Z. ca LMu55a - Subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban ISco56a - Subzonă construcții comerciale ISpr56a - Subzonă construcții prestări servicii, adiacent E671/DN79/ Calea Zimandului.



2.2.2. AMPLASAMENT ȘI VECINĂȚĂȚI

Amplasamentul are următoarele vecinătăți:

- la N – Terenuri proprietate privată, terenuri fără construcții, parcela Nr Cad. 340134, parcela Nr. Cad. 340139, parcela Nr. Cad. 340161, proprietate privată;
- la V – drum de exploatare Nr. Cad 340152 și Nr. Cad 339665, terenuri proprietate privată;
- la S – Terenuri proprietate privată, parcela Nr Cad. 340129, drum de servitute Nr. Cad. 339921, parcela Nr. Cad. 340110, proprietate privată;
- la E – drum public european E671/ DN 79/ Calea Zimandului.

RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA, SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL

Din punctul de vedere al încadrării în oraș, funcțiunile propuse se integrează tendința de dezvoltare a zonei.

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

Accesibilitatea incintei cu propuneri poate fi asigurată prin racordarea inițial la o intersecție de tip "T", iar mai apoi cu sensul giratoriu propus la DN79/ Calea Zimandului, cât și prin sistematizarea drumului de exploatare din partea vestică a terenului pentru a asigura accesul pe terenul studiat din două căi rutiere.

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona dispune de rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră, rețele de telefonie, gaze naturale și electricitate, existând posibilitatea de extindere a acestora din strada Cornelia Bodea prin intermediul străzii propuse la nord.

Nu există conflicte semnificative între funcțiunile existente și cele propuse în zonă.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

2.3.1. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE

Relieful.

Relieful este dominat de zona sudică de câmpie a Mureșului, subdiviziunea Câmpiei vestice a Aradului, parte din Depresiunea Panonică, sub forma unui con aluvial al Mureșului, cu aspect vălurit și declivități slab accentuate ale terenului dar, relativ dese și predominanța depozitelor loessoide recente, fragmentate de vechile cursuri sau meandre părăsite ale Mureșului și formată din câmpuri joase și întinse cu aspect insular și altitudini de 120-90m de la est la vest, în zona de contact cu câmpia Peregului având 104m.

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



Rețeaua hidrografică

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

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

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

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

a) Temperatura aerului:

- Media lunară minimă: -10°C în Ianuarie;
- Media lunară maximă: +20°C ... 21°C în Iulie-August;
- Temperatura medie anuală: +10,4°C

b) Precipitații:

- Media anuală: 472,9 l / mp

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

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

Flora

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

Condiții geotehnice

Amplasamentul cercetat se găsește în localitatea ARAD – județul ARAD, situată în Câmpia Aradului. Regiunea este de fapt o luncă largă în care lăsarea subsidentă locală a determinat acoperirea loessurilor și chiar a nisipurilor eoliene cu aluviuni noi.

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul cercetat se găsește într-o zonă de câmpie joasă, având suprafața relativ plană, cu altitudini cuprinse 80 m ... 90 m.

Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-i pericliteze stabilitatea prin fenomene de alunecare.

Din punct de vedere geologic, zona aparține Bazinului Panonic, coloana litologică a acestui areal cuprinzând un etaj inferior afectat tectonic și o cuvertură posttectonică.



Depozitele cuaternare, cele care constituie terenurile de fundare, sunt reprezentate, în general, prin trei tipuri genetice de formațiuni:

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

Seismicitatea

În conformitate cu Codul P100-1/2006, perioada de colț $T_c = 0,7s$. Factorul de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului de către structură $\beta_0 = 2,5$. Spectrul normalizat de răspuns elastic $S_e(T) = a_g \beta(T)$ se consideră pt. Zona Banat (fig. 3.4 din codul menționat) iar accelerația orizontală a terenului pt. proiectare $a_g = 0,20g$.

În conformitate cu STAS 6054-77 adâncimea maximă de îngheț în zona de amplasare a viitoarelor construcții este de 0,70 m...80cm.

2.3.2. DATE GENERALE DESPRE AMPLASAMENT ȘI CONSTRUCȚII

În prezent, pe terenuri nu există construcții sau amenajări.

2.4. CIRCULAȚIA

2.4.1. ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

Pentru o bună desfășurare a activităților în concordanță cu funcțiile propuse este necesară racordarea la sensul giratoriu propus de pe Calea Zimandului, cât și sistematizarea drumului de exploatare din partea vestică a terenului pentru a asigura accesul pe terenul studiat din două căi rutiere.

2.4.2. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI

Accesibilitatea perimetrului reglementat va fi asigurată prin racordarea la sensul giratoriu propus pe Calea Zimandului, element de infrastructură care facilitează conectivitatea cu rețeaua rutieră principală. Suplimentar, se propune sistematizarea și modernizarea drumului de exploatare existent în partea vestică a amplasamentului, în vederea îmbunătățirii accesului secundar și a optimizării circulației interne.

Prin aceste intervenții se urmărește asigurarea fluenței traficului și integrarea optimă a incintei în rețeaua de circulație locală, fără a se genera disfuncționalități semnificative în traficul general al zonei.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Funcțiunea dominantă din proximitate este cea rezidențială, comercială și de servicii.



Terenul studiat are destinația de teren viran, categorie de folosință arabil, fiind situat în intravilan.

2.5.2. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Zona studiată are suprafața de cca. 110 10mp. În urma analizei se constată faptul că în prezent, funcțiunile predominante în zonă sunt cele de comerț și servicii, industrie nepoluantă și depozitare, dezvoltate coerent pe loturi cu o bună accesibilitate la domeniul public.

În învecinate, se regăsesc societăți ce prestează diverse servicii și unități industriale, comerciale și depozitare, care vin în sprijinul funcțiunii propuse. Lipsesc așadar în imediata vecinătate, platforme comerciale pentru vânzarea de produse alimentare și non-alimentare, de tip retail, spații pentru alimentație publică (brutării, patiserii, cofetării, cafenele ș.a.), servicii medicale atât pentru oameni cât și pentru animale de companie (clinici și farmacii), servicii de înfrumusețare și îngrijire (frizerii, coafor, ș.a.), spații administrative (creșe, grădinițe) și locuire.

Având în vedere:

- pe latura de Nord a parcelei, se află complexul comercial Momax Arad și Metro la o distanță de aproximativ 100m
- pe latura de Est, de cealaltă parte a drumului E671 se află un teren agricol în suprafață de aproximativ 4,3ha, Nr. Cad. 340307, cu potențial de dezvoltare urbană. În imediata vecinătate a parcelei cu Nr. Cad. 340307 se află un cartier rezidențial cu regim de înălțime P+1 și P+1+M, la o distanță mai mare de 250m față de terenul studiat.
- pe latura de Sud se află clădiri comerciale, regim înălțime D+P+1+M, Nr. Cad. 340110, aflat la o distanță de 40m.
- pe latura de Vest nu există construcții la distanță mai mică de 800m, prin P.U.G. și R.L.U. aferent UTR 56, se admite autorizarea directă a executării construcțiilor cu un regim de înălțime maxim P+2+M și că în zona studiată la Vest, în UTR 55, regimul de înălțime este reglementat prin PUG și RLU aferent la P+2 pentru zona rezidențială, prospectiv, analizând tendințele de dezvoltare pe termen lung, considerăm oportună impunerea unui regim de înălțime mai înalt în incinta cu propuneri, respectând retragerile care se impun prin normele de securitate la incendiu și sănătatea populației în vigoare, această tendință de dezvoltare fiind normală unui oraș în creștere

Unitățile cu alte funcțiuni nu reprezintă vreun impediment în dezvoltarea complexului propus, considerând atât distanța măsurată, cât și profilul de activitate nepoluant al acestora.

2.5.3. FOLOSINȚA ACTUALĂ A AMPLASAMENTULUI ANALIZAT

Zone reglementată se compune din 5 terenuri, având o suprafață de 110 100mp, proprietatea privată a S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L, conform extraselor prin CF nr. 340151, CF nr. 340148, CF nr. 340146, CF nr. 340142, CF nr. 34013, Arad.

Folosința actuală este de teren arabil, în intravilanul municipiului Arad, jud. Arad.

Terenurile, având forme regulate în plan, sunt libere de construcții.



2.5.4. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În proximitatea sitului studiat se regăsesc zone cu funcțiuni de comerț și servicii, unități industriale nepoluante, depozitare, cult, gospodărie comunală, dar și terenuri virane.

Pe terenul studiat nu se găsesc amenajări sau construcții existente.

2.5.5. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU CELE VECINE

Funcțiunea predominantă propusă pentru terenul studiat se integrează în caracterul zonei, respectiv în zonă cu funcțiuni mixte : rezidențial - locuire unifamilială și colectivă, comerț, servicii, învățământ, cu dotările aferente și legăturile ce se impun cu vecinătățile.

2.5.6. ASIGURAREA DE SPAȚII VERZI

Terenul studiat nu include în prezent spații verzi amenajate; propunerea prevede rezervarea unui procent minim de spațiu verde de 39%, care va consta preponderent din spații verzi amenajate cu respectarea HCLMA nr. 572/26 oct.2022

2.5.7. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

- nu se constată disfuncționalități generate de corelarea funcțiunilor existente - propuse;
- prezența liniei de electricitate aeriană ar impune respectarea unei distanțe de siguranță și a unui culoar de protecție cu lățimea totală care va fi precizată de deținătorul acesteia, înainte de elaborarea propunerilor finale.
- proximitatea față de un drum național impune o zonă de protecție, neconstruibilă de 22m din axul drumului.

2.6. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE PRIVIND DISFUNCȚIONALITĂȚILE rezultate din analiza critică a situației existente.

Pentru elaborarea prezentei documentații, nu a fost necesară întocmirea unor studii de fundamentare suplimentare, realizate concomitent cu Planul Urbanistic Zonal. Informațiile și analizele utilizate au fost considerate suficiente pentru susținerea propunerilor de reglementare urbanistică.

2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ. STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII

2.7.1. Alimentarea cu apă

Conform planșei 4.1. *Reglementari edilitare propuse. Alimentare cu apă și canalizări. 10 000* din ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI ARAD, în prezent, în proximitatea zonei studiate există o rețea majoră de distribuție a apei potabile pe Calea Zimandului. Racordul la rețeaua de alimentare cu apă se va face din Calea Zimandului.



2.7.2. Canalizare menajeră

Conform planșei 4.1. *Reglementari edilitare propuse. Alimentare cu apă și canalizări. 10 000* din ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI ARAD, în prezent, în proximitatea zonei studiate există o rețea majoră de distribuție a apei potabile pe Calea Zimandului. Racordul la rețeaua de alimentare cu apă se va face din Calea Zimandului

2.7.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale sunt cele rezultate din precipitații colectate de pe platformele carosabile cât și de pe clădirile din incintele individuale.

În funcție de gradul de încărcare cu poluanți de volum rezultat, apele pluviale pot fi evacuate din incinte individuale în următoarele variante:

- restituție în sol direct prin dirijarea acestor către zonele verzi și către canalul existent în zonă, în cazul apelor pluviale considerate convențional curate în special pentru zona rezidențială;
- evacuarea lor în sistemul centralizat de colectare și evacuare ape pluviale propus pentru zona studiată;
- restituție în sol prin colectarea, tratarea și stocarea temporară a lor urmând ca în final să fie restituite în sol prin puțuri absorbante.

2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale

Conform planșei 4.3. *Reglementari edilitare propuse. Alimentare cu gaze naturale. Alte hidrocarburi. 10 000* din ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI ARAD, în prezent, pe strada Calea Zimandului există rețea de gaze naturale. Racordul la rețeaua majoră de gaze naturale se va face din Calea Zimandului.

2.7.5. Alimentarea cu energie electrică

Conform planșei 4.2.1. *Reglementari edilitare propuse. Alimentare cu energie electrică. 10 000* din ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI ARAD, cât și planul *Topo*, în prezent, pe terenul studiat, pe limita estică este prezentă o linie electrică aeriană (LEA 20KV), propusă spre relocarea în subteran.

2.7.6. Telecomunicații

Conform planșei 4.2.2. *Reglementari edilitare propuse. Telecomunicații. 10 000* din ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI ARAD, în prezent, terenul studiat se va racorda la rețeaua de telecomunicații de pe Calea Zimandului.

Poziția exactă a rețelelor se va stabili în urma obținerii avizelor de la deținătorii de rețele.

2.8. PROBLEME DE MEDIU

2.8.1. RELAȚIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT

Situația existentă din zona studiată nu afectează negativ cadrul natural, iar din punct de vedere al protecției mediului nu au fost identificate disfuncționalități semnificative.

Prin implementarea prezentului Regulament Local de Urbanism, se urmărește menținerea unui echilibru funcțional între suprafețele construite și cele verzi, prin alocarea unei proporții minime de 39% din suprafața totală reglementată pentru spații verzi la sol și plantate.



Această măsură contribuie la îmbunătățirea calității mediului construit, la reducerea impactului antropic asupra microclimatului local și la integrarea sustenabilă a noilor funcțiuni în cadrul urban și natural existent.

2.8.2. EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

Zona studiată nu este expusă riscurilor naturale majore (cutremure, alunecări de teren, inundații frecvente etc.), iar stabilitatea terenului este corespunzătoare pentru realizarea investițiilor propuse, conform investigațiilor geotehnice preliminare.

În perimetrul analizat nu au fost identificate obiective de patrimoniu cultural, istoric sau arhitectural care să necesite măsuri speciale de conservare sau protecție. De asemenea, zona nu prezintă potențial turistic sau balnear relevant din punct de vedere urbanistic.

2.8.3. MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIA ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI ÎN ZONĂ

În prezent, terenul studiat nu este conectat la rețelele publice de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială. În cadrul documentației se propune realizarea bransamentelor la rețelele edilitare, conform reglementărilor în vigoare și în funcție de capacitățile tehnice existente sau viitoare ale rețelelor publice.

Colectarea apelor pluviale de pe drumurile interioare se va realiza prin rigole deschise, protejate cu beton, care vor direcționa apele către un separator de hidrocarburi. Ulterior, apele epurate vor fi deversate în canalele de desecare existente în zonă.

Pe măsura dezvoltării urbanistice, este prevăzută realizarea unei rețele de canalizare pluvială cu colectarea apelor pluviale prin guri de scurgere, astfel încât întreaga suprafață reglementată să fie deservită corespunzător.

Prin metodele de execuție propuse și tehnologiile utilizate, nu se vor produce efecte negative asupra zonelor învecinate. Materialele rezultate din lucrările de decapare și săpătură vor fi valorificate prin utilizare la întreținerea drumurilor din zonă (pietruite sau din pământ) – inclusiv prin aport de balast și piatră spartă – sau vor fi transportate către depozite special amenajate, stabilite de comun acord cu autoritățile locale, în cazul în care există un excedent.

Materialele utilizate în procesul de construcție sunt specifice acestui tip de lucrări și nu prezintă risc de poluare în faza de punere în operă: piatră brută, piatră spartă, balast, beton de ciment, emulsie bituminoasă, oțel etc.

Beneficiarul și executantul lucrărilor au obligația de a obține, înainte de începerea execuției, toate avizele necesare de la deținătorii de rețele tehnico-edilitare subterane, privind poziționarea exactă a acestora și aplicarea eventualelor măsuri de protecție în zonele de intersecție sau suprapunere.

2.9. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Studiul a fost demarat la cererea investitorilor, în calitate de inițiatori, în vederea realizării „ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE : ZONĂ REZIDENȚIALĂ, COMERȚ SERVICII & SPAȚII ADMINISTRATIVE”.



Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare al localității și este considerată oportună, fiind vorba despre consolidarea funcțiilor prevăzute în P.U.Z., inclusiv dotări tehnico-edilitare.

Potrivit legii, Studiul de Oportunitate a fost supus consultării populației în cadrul procedurilor de informare a populației organizate de Municipiul Arad, Direcția de Urbanism, conform Ord. 701/2010 și nu s-au înregistrat observații și sesizări.

Anterior emiterii Avizului de Oportunitate a fost realizată informarea și consultarea publicului (Etapa 1 – pregătitoare – anunțarea intenției de elaborare PUZ), respectiv Raportul Nr.ad.9259,35679/A5/03.06.2025 aferent acesteia. Conform acestuia, documentația nu a fost consultată de nici o persoană și nici nu au fost formulate obiecții.

Solicitările beneficiarului – conform Temei program, precum și solicitările referitoare la parcelele învecinate au fost implementate în prezentul P.U.Z. și adaptate la condițiile de zonă, precum și la restricțiile impuse de administrația locală și avizatori.

Cerințele autorităților locale, precum și punctele de vedere ale factorilor interesați cu privire la organizarea viitoarei zonei luate în studiu au fost următoarele:

- Accesul auto/pietonal se va realiza atât dinspre est, din Calea Zimandului printr-o racordare la sensul giratoriu propus, dar și printr-un drum de exploatare aflat la vest de terenul propus spre reglementare.
- se vor realiza parcarile necesare, conform specificului funcțiunilor, fără afectarea domeniului public, cu respectarea prevederilor HG 252/1996, anexa 5 și Hotărârea Consiliului Local al Mun. Arad nr.187 din 28 martie 2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza Mun. Arad.
- reglementarea spațiilor verzi va respecta prevederile legale privind protecția mediului, HG 525/1996, anexa 6 și Legea nr.24/2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și HCL a Mun. Arad nr.572 din 26 oct. 2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajările autorizate pe raza Mun. Arad.

Prin Certificatul de Urbanism nr. 1925 din 28.12.2023 - eliberat de Primăria Municipiului Arad se recomandă elaborarea Planului Urbanistic Zonal cu respectarea condițiilor prevăzute în P.U.G. Municipiu Arad.

Incinta reglementată are suprafața totală de 110.100,00 mp și este compusă din 2 terenuri cu formă aproximativ regulată în plan. În prezent terenurile sunt libere de construcții.

Nr. crt.	Proprietar	C.F. nr.	Suprafața (mp)	Parcelă	Categoria de folosință
1	S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L	340151 Arad	28500	Lot 1	teren viran, arabil
2	S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L	340148 Arad	19700	Lot 2	teren viran, arabil
3	S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L	340146 Arad	9000	Lot 3	teren viran, arabil
4	S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L	340142 Arad	16500	Lot 4	teren viran, arabil



5	S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L	340138 Arad	36400	Lot 5	teren viran, arabil
---	--------------------------------	-------------	-------	-------	---------------------

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU P.U.Z.

Nu au fost întocmite alte documentații în vederea schimbării destinației pentru acest amplasament concomitent cu prezenta documentație de urbanism.

3.2. SURSE DE DOCUMENTARE ELABORATE ANTERIOR P.U.Z.

- Plan Urbanistic General al Municipiului Arad – aflat în curs de actualizare
- P.U.G. Arad și Regulamentul de Urbanism aferent aprobat cu hotărârea Consiliului Local ARAD nr. 588/14 NOIEMBRIE 2023.
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

3.3. ALTE SURSE DE INFORMAȚII UTILIZATE

Rezultate din analiza și opțiunile culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățile locale ale municipiului Arad cu privire la elementele de tema.

3.4. PROBLEME DE MEDIU

În zona studiată nu sunt identificate obiective de patrimoniu cultural sau arhitectural care să necesite măsuri speciale de protecție. De asemenea, nu există resurse sau potențial balnear ori turistic relevante care să influențeze reglementările propuse.

Se va urmări asigurarea unui echilibru funcțional între suprafețele destinate construcțiilor și cele alocate spațiilor verzi și amenajărilor peisagistice, în acord cu normele urbanistice aplicabile.

Având în vedere că perimetrul analizat nu este inclus în zone cu valoare peisagistică deosebită, se poate aprecia că impactul asupra cadrului natural și vizual este redus și se menține în limite acceptabile. Funcțiunea propusă este compatibilă și se integrează armonios în contextul urbanistic existent, caracterizat printr-o funcțiune similară, predominantă în zonă.

3.5. ZONE DE PROTECȚIE IMPUSE

- prezența liniei de electricitate de tensiune înaltă va impune respectarea unui culoar siguranță și de protecție;
- prezența Drumului Național 79 impune respectarea unei zone de protecție 22 m din axul drumului până în marginea exterioară



4. SOLUȚIA PROPUȘĂ PENTRU ELIMINAREA SAU DIMINUAREA DISFUNȚIONALITĂȚILOR IDENTIFICATE

4.1. TEMA PROGRAM

Tema stabilită este construirea unei zone cu funcțiuni mixte: rezidențial - locuire unifamilială și colectivă, comerț, servicii, învățământ.

INDICATORI URBANISTICI

ZL1 – Zonă locuințe individuale

- P.O.T. maxim - 35%;
- C.U.T. maxim - 1;
- Regim de înălțime maxim P+1E+M (6m);

ZL2 – Zonă locuințe colective regim mic si mediu de înălțime

- P.O.T. maxim - 40%;
- C.U.T. maxim - 2;
- Regim de înălțime maxim P+3E (13m);

ZM – Zonă servicii

- P.O.T. maxim - 35%;
- C.U.T. maxim - 1;
- Regim de înălțime maxim P+2E (10m);

ZIS – Zonă învățământ

- P.O.T. maxim - 25%;
- C.U.T. maxim - 1;
- Regim de înălțime maxim P+2E (10 m);

ZV – Zonă spații verzi amenajate

- P.O.T. maxim - 10%;
- C.U.T. maxim – 0.1;
- Regim de înălțime maxim P (3m);

Spații verzi plantate se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind protecția mediului, HG 525/1996, anexa 6 și Legea nr.24/2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și **HCL a Mun. Arad nr.572 din 26 oct. 2022** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajările autorizate pe raza Mun. Arad., precum și totalitatea normelor, normativelor și legilor aflate în vigoare la momentul execuției:

**Art. 12. Construcții comerciale:**

HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (Anexa nr. 6)	Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (%)	Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde (buc / mp)	Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Suprafață minimă îmierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate (buc / locuri de parcare)
2,00 – 5,00 % din Stere	15	1 / 50	15	15	1/4

Art. 15. Construcții de învățământ:

HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (Anexa nr. 6)	Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (%)	Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde (buc / mp)	Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Suprafață minimă îmierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate (buc / locuri de parcare)
75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă verde, grădină de flori) din Stere	30	1 / 30	30	30	1/5

Art. 19. Construcții de locuințe unifamiliale se vor respecta următoarele cerințe:

HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (Anexa nr. 6)	Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (%)	Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde (buc / mp)	Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Suprafață minimă îmierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate (buc / locuri de parcare)
2 mp/ locuitor	35	1 / 50	35	35	-

**Art. 20. Construcții de locuințe colective se vor respecta următoarele cerințe:**

HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (Anexa nr. 6)	Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (%)	Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde (buc / mp)	Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Suprafață minimă îmierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate (buc / locuri de parcare)
2 mp/ locuitor	25	1 / 50	25	25	1/10

Locuri de parcare: respectând prevederile HG 525/1996, în funcție de destinația fiecărei clădiri, prevederile Legii 448 / 2006, prevederile Legii 101 / 2020, **prevederile Hotărârea Consiliului Local al Mun. Arad nr.187 din 28 martie 2024** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza Mun. Arad, precum și totalitatea normelor, normativelor și legilor aflate în vigoare la momentul execuției:

Art. 8 (1) Construcțiile comerciale cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

a) Comerț nealimentar, magazin general, supermagazin (supermarket), piață agroalimentară, comerț alimentar, alimentație publică. Amplasament: în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de agrement – a căror amplasare este permisă la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului;

b) Servicii. Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement. Se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit și amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale;

(2) Pentru construcțiile menționate la alin. (1) se vor respecta următoarele cerințe minime:**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. 11 (1) Construcțiile de învățământ cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

a) Învățământ preșcolar (grădinițe).

Amplasament: în zonele rezidențiale, distanța maximă de parcurs 500 m

b) Școli primare, școli gimnaziale, licee, școli postliceale, școli profesionale.

Amplasament: în zonele și cartierele de locuit, distanța maximă de parcurs 1000 m

Art. 14 (1) Construcțiile și amenajări de agrement cărora li se aplică prezentul regulament sunt:

a) Locuri de joacă pentru copii.

Amplasament: în cadrul zonei de locuit. Se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu)

b) Parcuri, scuaruri.

Amplasament: se vor evita amplasamentele în vecinătatea surselor producătoare de zgomote puternice și de vibrații (aeroporturi, zone industriale, artere de trafic greu).

(2) Pentru construcțiile menționate la alin. (1) se vor respecta următoarele cerințe minime:

a) Locuri de joacă pentru copii, zone de picnic:

- un loc de parcare pentru 10 persoane.

b) Parcuri:

- 5 locuri de parcare pentru 10.000 mp suprafață amenajată.

Art. 16 Pentru construcțiile de locuințe unifamiliale se vor respecta următoarele cerințe minime:

a) Pentru cele cu suprafața utilă a construcției până la 120 mp:

- minim un loc de parcare pe parcela aferentă locuinței;

b) Pentru cele cu suprafața utilă a construcției peste 120 mp:

- minim două locuri de parcare pe parcela aferentă locuinței.

Pentru orice dezvoltare rezidențială nouă, se va suplimenta numărul locurilor de parcare (locuri de parcare cu acces liber), astfel:

- până la 10 unități locative, minim 2 locuri de parcare;
- peste 10 unități locative, se va adăuga un spor de minim 25% pentru vizitatori.

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 supratere 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

Art. 19 Pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, calculate în funcție de suprafața ocupată de fiecare funcțiune în parte, conform normelor precizate în prezentul regulament.



Art. 20 În parcaje/garaje, cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:

- minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 4 locuri până la 100 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 6 locuri până la 200 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 6 locuri la peste 200 de locuri de parcare obișnuite, la care se adaugă câte 1 loc de parcare la fiecare 100 de locuri de parcare obișnuite peste 200 de locuri de parcare obișnuite.
- dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilități: 3,70 x 5,40 m.

Art. 21 Pentru toate funcțiunile menționate anterior, numărul locurilor de parcare se va suplimenta cu locuri de parcare pentru biciclete, moped, motociclete, trotinete, etc., într-un procent de minim 25 %, procent raportat la numărul total al locurilor de parcare propuse, amplasate, de regulă, în proximitatea acceselor.

Suprafața unui loc de parcare, care revine fiecărei biciclete, moped, motociclete, trotinete, etc. inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.

Circulații - pentru dimensionarea conformă a tramei stradale și accesibilizarea zonei studiate se propune reconfigurarea drumului de exploatare din partea vestică. Această operațiune va afecta terenurile situate, terenul generator P.U.Z. fiind afectat în suprafață de 477 mp.

De asemenea este sunt propuse străzi private de incintă, menite să creeze o accesibilitate sporită a terenurilor pe care le tranzitează. Aceasta se va racorda inițial la o intersecție de tip "T", iar mai apoi cu sensul giratoriu propus la DN79/ Calea Zimandului.

ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Unități și subunități funcționale conform U02 – Reglementări urbanistice –zonificare / R.L.U.

Subunități:

- ZL1 – Zonă locuințe individuale
- ZL2 – Zonă locuințe colective regim mic si mediu de înălțime
- ZM – Zonă servicii
- ZIS – Zonă învățământ
- ZV – Zonă spații verzi amenajate

**BILANȚ TERITORIAL**

BILANȚ TERITORIAL AL ZONEI STUDIAȚE							
BILANȚ ZONA REGLEMENTATĂ							
SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT P.U.Z. = 110 100 MP							
SUPRAFAȚĂ TEREN PROPUȘ SPRE EXPROPRIERE = 477 MP							
SUPRAFAȚĂ TEREN RĂMASĂ DUPĂ EXPROPRIERE = 109 623 MP							
Zonă / Subzonă / U.T.R.		P.OT. Maxim		C.U.T. Maxim	H. Maxim	RH. Maxim	S. SPAȚII VERZI Minim
		MP	%	MP	M	M	MP %
UTR 55 – Lmu55a		-	55	0.8	P+1 (P+M)	-	- -
UTR56	Isco56a	-	85	0.9	P+2, P+2+M	-	- 2-5
	Ispr56a	-	85	0.9	P+2, P+2+M	-	- 2-5
ZL1 – Zonă locuințe individuale		18.110	35	1	P+1+M	6	23.283 45
ZL2 – Zonă locuințe colective regim mic si mediu de înălțime		5.805	40	2	P+3	13	5.080 35
ZM – Zonă servicii		730	35	1	P+2	10	730 35
ZIS – Zonă învățământ		755	25	1	P+2	10	1.960 65
ZV – Zonă spații verzi amenajate		1189	10	0.1	P	3	11.892 80

4.2. CRITERII COMPOZIȚIONALE – REGIM DE ALINIERE ȘI RETRAGERE

Retragerile obligatorii ale construcțiilor față de aliniamentul stabilit pentru zona studiată determină ca spațiul cuprins între aliniament și amplasamentul efectiv al clădirilor să fie considerat zonă non aedificandi, cu excepția amenajărilor permise, precum: împrejuririle, accesele și terasele amenajate la o înălțime de maximum 0,40 metri față de cota terenului în starea sa inițială, înaintea realizării lucrărilor de terasament.

Se va permite dezmembrarea și/sau parcelarea terenurilor, cu respectarea următoarelor condiții: retrageri minime de 5 metri față de noile limite de proprietate (laterale, posterioare și față de aliniament), respectarea Procentului de Ocupare a Terenului (P.O.T.) și a Coeficientului de Utilizare a Terenului (C.U.T.), raportate la suprafața inițială a terenului.



Circulațiile pietonale vor fi dimensionate corespunzător, cu respectarea normativelor privind accesibilitatea pentru persoanele cu dizabilități. Se vor asigura căi de intervenție conforme pentru autovehiculele de pompieri, în acord cu normativele tehnice în vigoare.

Numărul locurilor de parcare va fi determinat conform Regulamentului General de Urbanism aprobat prin H.G. nr. 525/1996 – Anexa 5, în funcție de destinațiile funcționale ale clădirilor propuse. Calculul va fi realizat înainte de obținerea Autorizației de Construire, în conformitate cu prevederile legale.

Terenurile identificate prin CF nr. 340151, CF nr. 340148, CF nr. 340146, CF nr. 340142 și CF nr. 340138 – Arad, sunt traversate de o linie electrică aeriană (LEA) de înaltă tensiune, fapt ce impune stabilirea și respectarea unei zone de protecție corespunzătoare acestuia.

Totodată, în zona analizată se aplică o zonă de protecție rutieră aferentă Drumului Național DN79, în lățime de 22 metri măsurați din axul drumului, conform reglementărilor specifice.

4.3. SISTEMATIZARE VERTICALĂ

Zona nu prezintă diferențe de nivel considerabile. Sistemizarea terenului va urmări egalizarea cotei acestuia.

4.4. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

- Regimul de înălțime maxim propus este P+3E, cu înălțimea maximă de 13m.

4.5. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Accesul către zona de studiu se va realiza prin două puncte:

- un **acces principal** dinspre est, dinspre **Calea Zimandului**;
- un **acces secundar** dinspre vest, prin intermediul **drumului de exploatare** existent.

Accesul principal va fi realizat etapizat, după cum urmează:

- **Etapă I** – realizarea unei intersecții de tip „T” cu Calea Zimandului;
- **Etapă a II-a** – racordarea directă la **sensul giratoriu propus** pe Calea Zimandului, conform etapizării dezvoltării zonei.

În completare, se propune realizarea unei rețele de **străzi private de incintă**, care să asigure o accesibilitate adecvată și eficientă către toate parcelele din interiorul ansamblului. Aceste străzi vor fi conectate direct la sensul giratoriu propus pe **DN79/ Calea Zimandului**, asigurând astfel legătura cu infrastructura rutieră majoră.

Circulații

Pentru dimensionarea corespunzătoare a tramei stradale și pentru facilitarea accesului în interiorul zonei studiate, se propune **reconfigurarea drumului de exploatare** situat în partea vestică a amplasamentului. Această intervenție presupune afectarea unor terenuri adiacente drumului, inclusiv a unei suprafețe de **477 mp** aparținând terenului generat de prezentul P.U.Z.

4.6. SPAȚII VERZI

Spații verzi plantate se vor realiza cu respectarea prevederilor legale privind protecția mediului, HG 525/1996, anexa 6 și Legea nr.24/2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și **HCL a Mun. Arad nr.572 din 26 oct. 2022** privind aprobarea



Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajările autorizate pe raza Mun. Arad., precum și totalitatea normelor, normativelor și legilor aflate în vigoare la momentul execuției:

Art. 12. Construcții comerciale:

a) Comerț nealimentar, magazin general, supermagazin (supermarket), piață agroalimentară, comerț alimentar, alimentație publică. Amplasament: în zonele rezidențiale sau de interes comercial, în zonele turistice și de agrement – a căror amplasare este permisă la parterul locuințelor numai în condițiile asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului;

b) Servicii. Amplasament: în zona centrală, comercială, rezidențială sau de agrement. Se interzice amplasarea atelierelor poluante în zona de locuit și amplasarea în zone industriale pentru alte servicii decât cele industriale;

c) Autoservice. Amplasament: la limita zonei industriale. Se vor evita sursele de poluare chimică, posturile trafo și zonele de afluență a publicului.

Se vor respecta următoarele cerințe:

HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (Anexa nr. 6)	Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (%)	Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde (buc / mp)	Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate (buc / locuri de parcare)
2,00 – 5,00 % din Stere	15	1 / 50	15	15	1/4

Art. 15. Construcții de învățământ:

a) Învățământ preșcolar (grădinițe). Amplasament: în zonele rezidențiale, distanța maximă de parcurs 500 m

b) Școli primare, școli gimnaziale, licee, școli postliceale, școli profesionale. Amplasament: în zonele și cartierele de locuit, distanța maximă de parcurs 1000 m

Se vor respecta următoarele cerințe:

HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (Anexa nr. 6)	Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (%)	Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde (buc / mp)	Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate (buc / locuri de parcare)
75% teren amenajat (curte recreație și amenajări sportive, zonă	30	1 / 30	30	30	1/5



verde, grădină de flori) din Steren					
-------------------------------------	--	--	--	--	--

Art. 19. Construcții de **locuințe unifamiliale** se vor respecta următoarele cerințe:

HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (Anexa nr. 6)	Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (%)	Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde (buc / mp)	Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Arbori plantați în spațiile destinate parcurii raportați la numărul locurilor de parcare amenajate (buc / locuri de parcare)
2 mp/ locuitor	35	1 / 50	35	35	-

Art. 20. Construcții de **locuințe colective** se vor respecta următoarele cerințe:

HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism (Anexa nr. 6)	Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului (%)	Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde (buc / mp)	Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde (%)	Arbori plantați în spațiile destinate parcurii raportați la numărul locurilor de parcare amenajate (buc / locuri de parcare)
2 mp/ locuitor	25	1 / 50	25	25	1/10

4.7. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

4.7.1. Alimentarea cu apă :

Apă potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită în special pentru nevoi tehnologice, dar și pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer.

Ca și sursă de apă potabilă pentru obiectivul studiat se propune extinderea rețelei și racordul zonei studiate la artera de distribuție existentă actualmente pe Calea Zimandului.

Rețeaua de distribuție a apei potabile către consumatorii din incinta zonei studiate se va realiza din polietilenă de înaltă densitate, va fi montată subteran, de preferat în zona verde aferentă străzii comune care asigură accesul la fiecare parcelă în parte, conform planului de situație anexat și va avea diametrul minim Dn 100 mm.

Rețelele de distribuție propuse vor fi dimensionate corespunzător din punct de vedere hidraulic și al încărcărilor statice la care vor fi supuse. Se vor putea realiza cămine de vane de sectorizare din beton armat, echipate corespunzător (vane de sectorizare, vane de golire, robinete de aerisire) care se vor monta de regulă la intersecții de străzi. Lungimea maximă a tronsoanelor între două cămine de vane va fi de maxim 500m lungime.

Racordul obiectivelor care vor compune incinta cu propuneri, la rețeaua de distribuție propusă, se va face prin cămine individuale de apometru dimensionate corespunzător în funcție de consumul de apă estimat pentru fiecare obiectiv în parte.



Căminele de apometru vor fi dispuse de preferință în frontul stradal la limita cu domeniul public.

Stingerea incendiului din zona studiată se va realiza de la rețeaua de distribuție apă propusă, care va fi echipată a cu hidranți de incendiu stradali Dn 100mm care se vor amplasa la o distanță de maxim 100m unul față de celălalt. Aceștia vor asigura un debit de incendiu de $Q_{ie} = 5,00$ l/s la un timp teoretic de funcționare a hidranților de 3 ore conform P118/2013.

Amplasarea hidranților de incendiu stradali se va face conform prevederilor impuse prin P118-2013 respectiv conform scenariilor de incendiu după caz.

Pe lângă hidranții stradali propuși pe rețeaua de distribuție apă, parcela va fi echipată cu o gospodărie de incendiu individuală dimensionată corespunzător care va asigura stingerea incendiului cu respectarea scenariului de incendiu aferent respectiv a legislație de incendiu în vigoare funcție de activitatea care urmează a fi autorizată.

Volumul de apă pentru refacerea rezervei intangibile de incendiu pentru fiecare gospodărie de incendiu în parte va fi asigurată de la rețeaua stradală de distribuție apă propusă, prin bransamentul aferent fiecărei parcele.

4.7.2. Canalizarea menajeră și pluvială:

Apele uzate menajere

Pentru zona studiată se propune o rețea de canalizare menajeră stradală cu nivel liber care va prelua apele uzate de pe parcelă în parte și le va evacua în canalizarea menajeră existentă Calea Zimandului

Rețeaua de canalizare menajeră din incinta zonei studiate se va amplasa pe strada care va fi transferată ulterior domeniului public. Canalul menajer propus se va realiza din conducte din PVC Dn 250-400mm montate subteran la pante scurgere care să asigura viteza minimă de autocurățire de 0,7 m/s și se va echipa cu cămine de vizitare și racord.

În zona carosabilă căminele de vizitare se vor putea realiza din beton prefabricat carosabile conform STAS 2448-73 prevăzute cu capace carosabile STAS 2308 -81 și amplasate la o distanță de maxim 60 m unul față de celălalt.

Racordul la rețeaua de colectare ape uzate menajere stradală se va realiza prin racord menajer, iar apele evacuate se vor încadra în limita de încărcare cu poluanți conform NTPA 002/2005.

În cazul în care vor exista operatori economici în incinta cu propuneri care în urma unor procese tehnologice produc ape uzate care depășesc gradul de încărcare cu poluanți conform NTPA 002/2005, se vor realiza stații de preepurare individuale adecvate, după caz.

Apele pluviale

Apele pluviale sunt cele rezultate din precipitații colectate de pe platformele carosabile cât și de pe clădirile din incintele individuale din zona rezidențială.

În funcție de gradul de încărcare cu poluanți de volum rezultat, apele pluviale pot fi evacuate din incinte individuale în următoarele variante:

- restituție în sol direct prin dirijarea acestor către zonele verzi și canalul existent în zonă în cazul apelor pluviale considerate convențional curate în special pentru zona rezidențială;
- evacuarea lor în sistemul centralizat de colectare și evacuare ape pluviale propus pentru zona studiată;



- restituție în sol prin colectarea, tratarea și stocarea temporară a lor urmând ca în final să fie restituite în sol prin puțuri absorbante.

Sistem centralizat de colectare și evacuare ape pluviale:

Apele de pe platformele carosabile din incinte cât și cele de pe stradă (zonele comune) vor fi colectate prin guri de scurgere cu sifon și depozit prevăzute cu grătare din fontă carosabile care vor reține materiile groșiere în suspensie (nisip, pietriș) și care se vor racorda la colectoare pluviale propuse de incintă sau stradale după caz.

Apele de pe platformele carosabile din fiecare incintă în parte din zona cu funcțiuni mixte vor fi trecute obligatoriu printr-o instalație de tratare – separator de nămol și hidrocarburi prevăzut cu filtru coalescent – după care vor fi evacuate în canalul pluvial stradal existent / propus sau direct în emisar, pentru parcele cu acces direct, în canalul de desecare existent.

Apele pluviale de pe clădirile din incintă, sunt considerate convențional curate acestea putând fi evacuate în zone verzi sau direct în canalul pluvial stradal existent / propus.

Colectoarele pluviale propuse atât cele din incintă cât și cele stradale după caz se vor monta subteran.

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

Căminele de racord pentru gurile de scurgere și pentru burlanele de la clădiri după caz se vor monta favorabil executării racordurilor la distanțe de cel mult 60m unul față de celălalt atât în incinte cât și pe străzile din zona studiată. Căminele stradale propuse se vor executa din beton prefabricat STAS 2448-73 prevăzute cu capace carosabile STAS 2308 -81, iar cele din incinte se pot executa din beton sau din polietilenă după caz.

Se studiază posibilitatea evacuării apelor pluviale colectate prin sistemul centralizat propus în canale de desecare / irigații din împrejurimi.

În zonele de evacuare, se vor realiza protecții ale malurilor prin pereu din beton turnat monolit sau din piatra rostuită după caz funcție de specificațiile deținătorilor și administratorului canalului.

Cantitatea apelor evacuate în canalul de irigații/desecare propus va respecta debitul maxim admis de evacuare avizat de deținătorul canalelor urmând a se realiza bazine de stocare a vârfului ploii ce calcul în cazul în care se vor depăși debitele admise de evacuare.

Restituția apelor pluviale în sol prin puțuri absorbante:

Se propune un sistem de colectare și după caz tratare individuală a apelor provenite din precipitații respectiv restituția acestor în sol prin zonele verzi propuse sau prin puțuri absorbante după caz.

Infiltrare în sol a apelor provenite din precipitații prin puțuri absorbante se va compune din:

- sistem de tratare a apelor colectate de pe zonele carosabile respectiv de pe clădirile de producție după caz astfel încât apele tratate să corespundă calitativ pentru a putea fi infiltrate în sol ;
- bazin de retenție ape pluviale pentru compensarea vârfului ploii de calcul amplasat în aval de sistemul de tratare;
- stație de pompare ape pluviale după caz;



- puțuri absorbante pentru restituția apei în sol sau lagună de infiltrare cu stocare temporară a pluvialului.

Restituția apei pluviale în sol prin puțuri absorbante sau lagună de infiltrare se va face în urma unor studii hidrogeologice de specialitate astfel încât zonele învecinate să nu fie afectate.

4.7.3. Alimentarea cu energie termică

Se va putea asigura prin extinderea și branșarea la rețeaua de gaze naturale de pe Calea Zimandului.

Asigurarea confortului termic se va realiza prin sisteme centralizate detaliate în cadrul proiectelor de specialitate întocmite în cadrul etapei D.T.A.C.

4.7.4. Alimentarea cu energie electrică

Pentru alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse a se construi în zona studiată va fi necesară realizarea unor puncte de conexiune și amplasarea unor posturi de transformare în anvelopă și alimentarea acestuia din linia electrică existentă pe Calea Zimandului.

Alimentarea interioară cu energie electrică a consumatorilor se va face de la tabloul general de joasă tensiune amplasat în zona tehnică a clădirii, direct sau prin intermediul tablourilor secundare. Coloanele de alimentare ale tablourilor electrice se vor executa cu cabluri ignifuge cu conductoare din cupru masiv, montate pe jgheaburi metalice pentru cabluri, acestea urmând a fi instalate: pe orizontală – sub plafoanele nivelelor (deasupra tavanelor false), iar pe verticală – în ghene speciale pentru instalații electrice.

Consumatorii de energie electrică sunt constituiți în principal din: iluminatul normal și de siguranță al spațiilor interioare, iluminatul exterior al platformelor de parcare, circuite de prize monofazate și trifazate pentru utilizare generală, instalații pentru alimentarea utilajelor din spațiile tehnice ale clădirilor (centrale de ventilație-climatizare, încălzire, pompare apă-canal etc.), alimentarea sistemelor de siguranță (antiincendiu, antiefracție, control acces, supraveghere etc.), dar și a tuturor proceselor tehnologice specifice activității propuse.

Toate obiectivele vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

De menționat că dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelilor edilitare.

Toate obiectivele vor fi dotate cu instalații de protecție: instalații de împământare generală, echipotențializare și de protecție contra loviturilor de trăsnet.

4.8. GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Clădirile propuse vor avea amenajate platforme pentru depozitarea deșeurilor în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la acestea. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării lor.

4.9. TRANSPORT ÎN COMUN, PARCAJE



Zona învecinată este deservită de rețeaua de transport în comun de tramvai și autobuz, cea mai apropiată stație fiind situată la aproximativ 60 m de limita de proprietate.

În incinta cu propuneri vor fi amenajate la sol parcaje pentru fiecare parcelă în parte, pentru toate categoriile de funcțiuni conform prevederile Legii 448 / 2006, prevederile Legii 101 / 2020, **prevederile Hotărârea Consiliului Local al Mun. Arad nr.187 din 28 martie 2024** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza Mun. Arad, precum și totalitatea normelor, normativelor și legilor aflate în vigoare la momentul execuției (subiect tratat în paragraful 4.1. Tema Program).

4.10. PROTECȚIA MEDIULUI

În urma analizei impactului posibil a fi produs de realizarea prevederilor prezentului P.U.Z., rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

A. PROPUNERILE ȘI MĂSURILE DE INTERVENȚIE - tehnice, juridice, urbanistice etc. - privesc în execuție următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate:

a) Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.)

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- toate sursele de apă - menajeră, PSI - sunt colectate în sisteme inelare și deversate în sistemul centralizat de utilități ;
- nu se creează emisii de gaze sau alte substanțe toxice ce pot periclita - în combinație cu precipitațiile - calitatea apei sau solului ;
- în vecinătatea terenului studiat toți consumatorii de apă sunt racordați la sistemul de distribuție a apei potabile din municipiul Arad.

Propunerea făcută nu va genera trafic intens, cauzând poluarea aerului prin emisii de gaze. Se va monitoriza circulația, urmărindu-se încadrarea în limitele legal admise.

b) Prevenirea producerii riscurilor naturale

Zona – prin poziția ei – nu are surse de risc naturale : terenul are stabilitatea asigurată (nu există riscul unor alunecări de teren), nu prezintă pericole de explozie accidentală (pe teren nu se depozitează carburanți sau substanțe periculoase).

c) Epurarea / preepurarea apelor uzate

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

- restituție în sol direct prin dirijarea acestor către zonele verzi în cazul apelor pluviale considerate convențional curate ;
- restituție 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 propus pentru zona studiată.

d) Depozitarea controlată a deșeurilor



Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale-europubele, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către o firmă specializată, în baza unui contract și transportate la deponeu. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la aceste platforme.

Deșeurile de produse petroliere din separatorul de produse petroliere se vor prelua de către o societate autorizată în vederea valorificării sau eliminării acestora.

e) Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc.
Nu există terenuri degradate în zona studiată.

f) Organizarea sistemelor de spații verzi
Se va realiza o suprafață minimă de **39% spații verzi pe sol natural**.

g) Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate
Amplasamentul prezentului plan nu este situat în zonă cu potențial arheologic.

h) Refacerea peisagistică și reabilitarea urbană
Zonele verzi afectate de lucrările la carosabil se vor reface prin completare sau evacuare de teren vegetal în grosime variabilă și însămânțare cu gazon.

i) Valorificarea potențialului turistic și balnear – după caz
Nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

B. CRITERII PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI :

B.1. CARACTERISTICILE PLANURILOR ȘI PROGRAMELOR, CU PRIVIRE ÎN SPECIAL LA:

a) **Gradul în care Planul Urbanistic Zonal creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor**

Elaborarea prezentului P.U.Z. este determinată de intenția de a crea o zonă funcțională în acord cu cerințele socio-economice, prin activități în concordanță cu tendințele de dezvoltare locală și la nivelul județului.

Mobilarea propusă creează premise pentru protecția mediului, cu condiția respectării prevederilor din P.U.Z. referitoare la sistemul de canalizare a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

Funcțiunea solicitată de investitor și propusă este de ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE : ZONĂ REZIDENȚIALĂ, COMERȚ, SERVICII ȘI SPAȚII ADMINISTRATIVE

Această funcțiune se integrează în zonă fără să afecteze negativ arealul studiat.

Incinta studiată, compusă dintr-un singur teren, care face obiectul prezentei documentații, este proprietatea privată S.C. MLS PROIECT ARAD S.R.L, măsoară suprafața totală de aprox. 110 100mp conform acte – Extrase CF, și este liberă de construcții. Este situată într-o zonă cu bune premise de dezvoltare de tip urban, care necesită o completare a infrastructurii și a funcțiunilor actuale. La aceasta contribuie în special poziția incintei față de circulații cu accesibilitate crescută precum Calea Zimandului/DN79.



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

- Zone de locuire individuală și colectivă;
- Zone de comerț și servicii;
- Zone pentru spații administrative;
- Zone verzi;
- Căi de comunicație rutieră: străzi de incintă de categoria III în municipiu.

Terenul studiat nu este grevat de sarcini.

Nu s-au prevăzut restricții în P.U.Z. aprobat anterior privind amplasarea de construcții în zona studiată, astfel soluțiile propuse prin prezentul P.U.Z. vor fi adaptate cadrului natural, utilităților pe care le oferă zona, dar, în special, vor contribui la dinamica dezvoltării zonei.

În zona studiată nu există areale reperate cu încărcătură arheologică, incinta studiată nu are potențial balnear și turistic.

b) Gradul în care Planul Urbanistic Zonal influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele.

Prin elaborarea P.U.Z. nu se aduc modificări de natură a schimba sau influența alte planuri și programe, iar ulterior prin elaborarea documentației pentru autorizația de construire se condiționează doar elementele cadrului existent pe parcela studiată. Astfel, prezenta propunere nu influențează alte planuri sau programe, aceasta fiind în concordanță cu prevederile PUG ale municipiului în lucru.

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementărilor și restricțiilor impuse au stat următoarele obiective principale: asigurarea îndeplinirii măsurilor legale și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute.

c) Relevanța planului pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva dezvoltării durabile.

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicei mediului.

Raportul mediu natural – mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă, astfel că prin P.U.Z. se prevede asigurarea de spații verzi amenajate, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților necesare desfășurării activităților propuse, ce va asigura funcționalizarea zonei studiate. Implementarea planului ar rezolva atât cerințe socio-economice, cât și funcționale, armonizând cerințele cu potențialul zonei.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan sau program:

- APA

Lucrările de alimentare cu apă potabilă și canalizare vor fi concepute în sensul încadrării în limitele admise de prevederile legale în vigoare, respectiv conform prevederilor din STAS 1342/91, HG 352/2005 privind modificarea și completarea HG 188/2002 (NTPA002).

Prin soluțiile tehnice adoptate pentru colectarea apelor uzate menajere se vor elimina posibilitatea exfiltrărilor în sol, prevenind astfel impurificarea apelor subterane.



În zona acceselor rutiere la amplasamentului, dat fiind potențialul aport de produse petroliere, prin antrenarea apelor meteorice, se vor monta separatoare de hidrocarburi.

În cazul în care din activitate rezultă ape uzate încărcate cu grăsimi rezultate de la procesarea alimentelor sau igienizarea spațiilor de depozitare, clădirile vor fi dotate cu separatoare de grăsimi supraterane. Separatoarele de grăsimi vor fi montate în imediata apropiere a surselor de grăsimi, sub chiuvete, pentru prevenirea solidificării acestora în conductele de canalizare.

- **AERUL**

Din punct de vedere al impactului asupra atmosferei, activitățile care pot constitui surse de poluare ale atmosferei pot fi, în principal, cele legate de încălzirea spațiilor cu ajutorul cazanelor care funcționează pe gaze naturale și emisii de poluanți specific autovehiculelor.

Sursele de impurificare ale atmosferei specifice funcționării obiectivelor sunt:

- Surse staționare dirijate – Pot exista emisii de poluanți antrenati de gazele de ardere de la centrale termice.

- Surse mobile – autovehiculele. Acestea generează poluarea atmosferei cu CO, NOx, SO2, hidrocarburi nearse CmHn, particule. Emisiile de poluanți sunt intermitente și au loc de-a lungul drumurilor de acces la teren și al traseului parcurs de autovehicule în incinta amplasamentului, precum și în vecinătatea acestuia.

Din datele prezentate se evidențiază că emisiile atmosferice înregistrate pentru obiectivul studiat sunt în principal gaze de ardere de la centrale termice și autovehicule.

- **SOLUL**

Terenul pe care vor fi realizate obiectivele propuse a avut anterior o utilizare agricolă - pășune. Nu sunt înregistrate poluări accidentale ale solului și în prezent în zonă nu se desfășoară activități care să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol.

Prin realizarea proiectului, activitățile care pot fi considerate ca surse de impurificare a solului se împart în două categorii:

- a. Surse specifice perioadei de execuție;
- b. Surse specifice perioadei de exploatare;

În perioada de execuție a investiției nu există surse industriale de impurificare a solului cu poluanți. Acestea pot apărea doar accidental, de exemplu prin pierderea de carburanți de la utilajele folosite pentru realizarea lucrărilor de construcție. Aceste pierderi sunt nesemnificative cantitativ și pot fi înlăturate fără a avea efecte nedorite asupra solului.

În perioada de funcționare, sursele posibile de poluare ale solului pot fi:

- Pierderea de produse petroliere de la vehiculele care circulă și staționează în incinta studiată.
- Depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor din ambalaje, rezultate din procesele de producție, și menajere.

În vederea eliminării impactului asupra solului, prin proiect vor fi prevăzute o serie de măsuri:

- Realizarea de separatoare de hidrocarburi pentru zonele de acces rutier pentru colectarea, deșeurilor de nămol din separator-decantorul de produse petroliere;
- Realizarea de spații adecvate pentru colectarea selectivă a deșeurilor din ambalaje, a celor rezultate din procesele de producție și a deșeurilor menajere;



- Lucrări de întreținere a solului în zonele verzi, cu plantații de arbori și amenajări peisagistice cu gazon, tufe decorative și arbuști.

Lucrările de amenajare pentru spațiile verzi propuse se execută cu material forestier și floricol adaptat climei, provenit din pepiniere și alte plantații de arbuști decorativi care, prin proprietățile lor biologice și morfologice, au o valoare estetică și ecologică și nu afectează sănătatea populației și biosistemele existente în zonă.

Se poate concluziona că din punct de vedere al factorului de mediu SOL, activitatea de pe amplasamentul studiat nu va reprezenta o sursă semnificativă de poluare.

- **ZGOMOTUL ȘI VIBRAȚIILE**

Prin realizarea proiectului, activitățile care pot fi considerate ca surse de zgomot se împart în două categorii:

- a. Surse specifice perioadei de execuție;
- b. Surse specifice perioadei de exploatare.

O sursă de zgomot și de vibrații pot fi cele generate de vehiculele care circulă în incintă, atât în perioada de execuție a obiectivelor cât și în perioada de exploatare.

Activitățile propuse în perioada de exploatare a obiectivului pot fi generatoare de zgomot și vibrații cu valori semnificative, însă terenul nu este învecinat cu zone destinate locuirii.

Măsurile adoptate pentru limitarea impactului negativ al activității asupra zonelor învecinate vor viza organizarea incintei și a fluxului de autovehicule. Proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental.

- **RADIAȚIILE**

Lucrările propuse nu produc, respectiv nu folosesc radiații, deci nu necesită măsuri împotriva radiațiilor.

e) Relevanța P.U.Z. pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu

Se va respecta OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

- **Managementul deșeurilor**

În incinta amplasamentului se apreciază că vor rezulta următoarele categorii de deșeuri, ca urmare a activității desfășurate:

- Deșeuri de nămol din separator-decantorul de produse petroliere;
- Deșeuri din ambalaje și cele rezultate din procesele de producție;
- Deșeuri menajere și asimilabile celor menajere.

Deșeurile de produse petroliere (nămolul) din decantor-separatorul de produse petroliere se vor prelua de către firme abilitate pentru reciclarea sau incinerarea acestora.

Deșeurile menajere constituite din resturile care provin din consumurile personalului și vizitatorilor, respectiv cele rezultate din ambalaje sau din procesele de producție, vor fi colectate selectiv în recipiente cu destinație specifică și vor fi preluate de societăți autorizate, cu mijloace de transport adecvate, care nu permit împrăștierea lor sau depozitarea neconformă.

Vor fi respectate prevederile HG 856/2002, precum și ale HG 621/2005.



- Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Din desfășurarea activității propuse nu sunt preconizate consumuri de substanțe toxice și periculoase. Nu se vor depozita sau comercializa produse sau preparate periculoase.

- Protecția calității apelor

Se vor lua măsurile de gestionare eficientă a apei, se vor efectua lucrările de întreținere necesare evitării risipei de apă, iar apa uzată se va încadra în cerințele de calitate ale NTPA 002/2002, date fiind măsurile constructive și tehnice arătate mai sus.

Vor fi luate toate măsurile pentru respectarea Legii 107/1996 cu modificările și completările ulterioare, precum și actele normative subsecvente, respectiv HG nr. 188 din 28 februarie 2002, cu completările și modificările ulterioare.

Alimentarea cu apa potabilă se va realiza prin extinderea rețelelor existente pe strada Cornelia Bodea în lungul străzii propuse, apa fiind utilizată în tehnologic și de uz caznic.

Datorită faptului că în zona studiată există rețele de echipare edilitară centralizată pentru evacuarea apelor menajere se va realiza extinderea rețelelor de canalizare în interiorul svartalului propus până la racordul la rețele pe strada Constituției. Indicatorii de calitate ai apelor uzate evacuate în rețele de canalizare se vor încadra în prevederile HG nr. 352/2005 privind modificarea și completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, Normativului NTPA 002/2002.

Apele pluviale de pe acoperișul clădirii, drumuri, platforme auto și trotuare vor fi evacuate prin sisteme de jgheaburi, burlane și rigole și vor putea fi deversate în bazine de retenție sau restituite în sos, după caz, descărcând în canalul de desecare existent în zonă sau se vor realiza extinderi ale rețelelor existente în municipiu.

În zona acceselor rutiere ale amplasamentului se vor monta separatoare de produse petroliere în vederea preepurării mecanice a apelor pluviale. Indicatorii de calitate ai apelor pluviale evacuate în rețele de canalizare pluvială se vor încadra în prevederile HG nr. 352/2005 privind modificarea și completarea HG nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind condițiile de descărcare în mediul acvatic a apelor uzate, Normativul NTPA 001/2002.

- Protecția calității aerului

Pentru îndeplinirea obiectivelor în domeniul protecției aerului se vor respecta prevederile Ordinului MAPAM 592/2002 privind aprobarea normativului privind stabilirea valorilor limită, a valorilor de prag, a criteriilor și metodelor de evaluare a dioxidului de sulf, dioxidului de azot, oxizilor de azot, pulberilor în suspensie și monoxidului de carbon în aerul înconjurător.

Utilajele de transport folosite în timpul construcției și pe perioada exploatării vor respecta HG 1209/2004 modificată prin HG 2176/2004 privind stabilirea procedurilor pentru aprobarea de tip a motoarelor destinate a fi montate pe mașini mobile nerutiere și a motoarelor secundare destinate vehiculelor pentru transportul rutier de persoane sau de marfă și stabilirea măsurilor de limitare a emisiilor de gaze și particule poluante provenite de la acestea, în scopul protecției atmosferei.

- Protecția solului

La executarea lucrărilor de decopertare se vor respecta condițiile impuse prin actele de reglementare, precum și legislația în vigoare, și se vor asigura condiții pentru depozitarea în siguranță a



materialelor de construcție, astfel încât să nu blocheze căile de acces, să nu poată fi antrenate de vânt sau de apele pluviale.

Din punct de vedere al deșeurilor produse de activitatea obiectivului propus, se va respecta HG 856/2002 și în general legislația în vigoare privind deșeurile, precum și legislația aplicabilă deșeurilor rezultate din ambalaje, respectiv HG 621/2005, pentru a nu se infiltra în sol substanțe organice poluante.

Vor fi luate măsuri pentru îndepărtarea de pe teren a deșeurilor inerte și nepericuloase rezultate în urma lucrărilor de execuție și măsuri de prevenire a poluării solului, subsolului și a apelor cu produse poluante existente pe șantier (carburanți, lubrifianți, grăsimi, etc.).

B.2. Caracteristicile efectelor ale zonei posibil a fi afectate, cu privire în special la:

- a) Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor – nu este cazul.
- b) Natura cumulativă a efectelor – nu este cazul.
- c) Natura transfrontalieră a efectelor – nu este cazul.
- d) Riscul pentru sănătatea umană

În vederea asigurării protecției mediului și a sănătății oamenilor, în cadrul prezentei documentații se prevăd toate măsurile ce se impun a fi luate. Lucrările proiectate nu influențează negativ așezările umane.

- e) Mărirea și spațialitatea efectelor – nu este cazul.
- f) Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat de:

➤ Caracteristicile naturale speciale sau de patrimoniu cultural

În conformitate cu „Planul de amenajare a teritoriului, secțiunea III- zone protejate” și anexele sale publicate în MO 152/12.04.2000, nu există zone ecologice de interes, desemnate în vecinătatea amplasamentului. În apropierea perimetrului studiat nu se află nici o arie de protecție avifaunistică sau arii speciale de conservare reglementate conform OUG nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare.

Zona nu are potențial balnear și turistic. Nu există prevederi în acest sens pentru zona studiată prin prezentul P.U.Z. De asemenea, nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux foarte mare de oameni.

➤ Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului – apreciem că nu se depășesc valorile limită.

➤ Folosirea terenului în mod intensiv

Terenul are formă neregulată, în suprafață totală de cca 110.100,00mp conform acte – Extrase și este liberă de construcții.

Incinta cu propuneri va fi ocupată cu construcții în proporție maximă de aproape 23%, corelat astfel cu reglementările viitoare în ceea ce privește coeficientul de ocupare a terenului și realizarea de spații verzi obligatorii.

g) Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional – nu e cazul.

Se consideră că propunerile urbanistice prezentate sunt aliniate cu direcțiile și obiectivele strategiilor de amenajare a teritoriului, respectând în totalitate prevederile legislației în vigoare privind protecția mediului și principiile dezvoltării durabile.



4.11. ÎNCADREAREA ÎN PREVEDERILE P.U.G.

Terenul este amplasat în intravilanul municipiului Arad, în U.T.R. 56.

4.12. CONDIȚII ȘI RESTRICȚII IMPUSE DE AVIZATORI

Se vor adăuga după parcurgerea etapei de avizare.

În vederea eliminării și diminuării disfuncționalităților se vor respecta impunerile de retragere prevăzute în cadrul avizelor de amplasament ce urmează a fi obținute.

4.13. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Zona afectată de reconfigurarea drumului de exploatare din vest va fi transferată în domeniul public.

4.14. PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI LA NIVELUL LOCALITĂȚII

Din punct de vedere funcțional, propunerea se dovedește a fi oportună, contribuind la configurarea unei dezvoltări coerente și echilibrate a zonei studiate.

Din perspectivă economică, implementarea investiției presupune un aport constant la bugetul local prin plata taxelor și impozitelor, având un impact favorabil asupra economiei locale. Totodată, proiectul va genera locuri de muncă, în special în faza de execuție a lucrărilor, dar și ulterior datorită zonelor de servicii și învățământ, în etapa de operare. Astfel, efectele în plan economic și social sunt semnificative și pozitive.

4.15. CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORIILE DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE CĂTRE AUTORITĂȚILE PUBLICE LOCALE

Întreaga investiție (constând în dezvoltarea incintei, asigurarea utilităților necesare, precum și executarea racordurilor la Calea Zimandului, realizarea reconfigurării drumului de exploatare din vest până în dreptul accesului) nu va cădea în sarcina autorităților publice locale, ci investiția va fi suportată integral de proprietarii terenurilor beneficiare

4.16. BILANȚURI P.U.Z.

BILANȚ TERITORIAL AL ZONEI STUDIAȚE			
Nr. crt.	FUNȚIUNI ÎN ZONA STUDIATĂ	EXISTENT	
		mp	%
1	ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII	42 210	12.8
2	TEREN VIRAN	229 564	70
3	SPAȚII VERZI	6 710	2
4	CULT	1 270	0.4



5	CĂI DE COMUNICAȚII	21 620	6.5
6	GOSPODĂRIE COMUNALĂ	21 925	6.6
7	DEPOZITARE	200	0.1
8	UNITĂȚI INDUSTRIALE NEPOLUANTE	5 225	1.5
9	REȚELE TEHNICO-EDILITARE	175	0.1
TOTAL GENERAL		328 800	100%

BILANȚ TERITORIAL AL ZONEI STUDIAȚE							
BILANȚ ZONA REGLEMENTATĂ							
SUPRAFAȚĂ TEREN CE A GENERAT P.U.Z. = 110 100 MP							
SUPRAFAȚĂ TEREN PROPUȘ SPRE EXPROPRIERE = 477 MP							
SUPRAFAȚĂ TEREN RĂMASĂ DUPĂ EXPROPRIERE = 109 623 MP							
Zonă / Subzonă / U.T.R.		P.OT. Maxim		C.U.T. Maxim	H. Maxim	RH. Maxim	S. SPAȚII VERZI Minim
		MP	%	MP	M	M	MP %
UTR 55 – Lmu55a		-	55	0.8	P+1 (P+M)	-	- -
UTR56	Isco56a	-	85	0.9	P+2, P+2+M	-	- 2-5
	Ispr56a	-	85	0.9	P+2, P+2+M	-	- 2-5
ZL1 – Zonă locuințe individuale		18.110	35	1	P+1+M	6	23.283 45
ZL2 – Zonă locuințe colective regim mic si mediu de înălțime		5.805	40	2	P+3	13	5.080 35
ZM – Zonă servicii		730	35	1	P+2	10	730 35
ZIS – Zonă învățământ		755	25	1	P+2	10	1.960 65
ZV – Zonă spații verzi amenajate		1189	10	0.1	P	3	11.892 80

Elaborator,
VOLUM VIZ S.R.L.Întocmit,
Drd.urb.peis. Alexandra IVĂNESCUVerificat,
Arh. Gheorghe Seculici, RUR DE