

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumire proiect: ZONĂ MIXTĂ – LOCUINȚE COLECTIVE CU SPAȚII  
COMERCIALE/ SERVICII LA PARTER
- Număr proiect: 115/2020
- Faza de proiectare: Plan Urbanistic Zonal
- Beneficiar: DOBRITĂ MIHAI-ION și DOBRITĂ IULIA-PAULA
- Proiectant: S.C. ARHITECTONIC S.R.L.

### 1.2. Obiectul studiului

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarilor DOBRITĂ MIHAI-ION și DOBRITĂ IULIA-PAULA în vederea studierii condițiilor de amplasare a unei clădiri rezidențiale și pentru servicii/comerț într-o subzonă având aceeași destinație conform PUG aprobat, având ca vecinătăți subzone rezidențiale relativ dense (blocuri P+4, P+4+Er, locuințe individuale) și servicii/comerț (Afi, Atrium Mall). Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1566/01.09.2022, eliberat de Primăria Mun. Arad, pentru terenul situat în intravilanul Mun. Arad – Cartier Aurel Vlaicu, Str. Roșiorilor nr. 26, având o suprafață de **397 mp**, conform Extrasului CF nr. 301949 Arad, nr. cad 301949.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi: locuințe colective P+2E+Er/M, cu spații comerciale, servicii la parter, cu sau fără subsol
- b) dotări tehnico-edilitare, platformă gospodărească
- c) sistematizarea verticală a terenului
- d) acces carosabil, parcaje, alei pietonale
- e) împrejmuire teren
- f) amenajare zone verzi.

### 1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE

Amplasamentul se situează în intravilanul Mun. Arad – zona UTA, UTR nr. 40 conform PUG Arad aprobat.

Prevederile PUG – UTR 40 pentru această zonă sunt:

- funcțiunea dominantă - activități industriale și de depozitare
- funcțiuni complementare admise ale zonei: spații comerciale pentru deservirea zonei
- tipuri de subzone funcționale:
  - LM 40 – zonă predominant rezidențială cu clădiri cu clădiri de tip urban P, P+1, P+2)
  - LI 40a, b – zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri
  - Isi 40 – zonă pentru instituții publice și servicii de interes general (construcții de învățământ)
  - I 40a – zonă unități industrial nepoluante
  - I 40b – subzonă unități industriale poluante
- interdicții permanente: nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare în afara incitelor

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

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

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

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Evoluția zonei**

Cartierul Aurel Vlaicu, dezvoltat de-o parte și de alta a arterei cu aleași nume, este cel mai dens populat cartier al Municipiului Arad, datorită locuințelor colective în regim de înălțime P+4 ÷ P+10 construite începând din anii '60-'70, având o pondere majoră în peisajul arhitectural al cartierului. Izolat, de-a lungul unor străzi care debușează în Calea Aurel Vlaicu, au fost menținute parțial locuințele individuale, îndesirea cu locuințe colective afectând doar zona intersecției cu artera Calea Aurel Vlaicu sau una dintre laturile străzilor respective. Acesta este și cazul Str. Roșiorilor, Str. Calea Victoriei, Str. Ciprian Porumbescu, Str. Țepeș Vodă, etc.

Calea Aurel Vlaicu este o importantă arteră de circulație a municipiului, asigurând legătura dintre zona centrală a orașului și drumul național Arad-Nădlac DN 7. De-a lungul acestei artere au funcționat diversele centre industriale ale Aradului, cum sunt Fabrica de Mobilă IMAR, Întreprinderea Strungul, Fabrica de vagoane călători, Fabrica de spirt și drojdie, etc. Datorită evoluției economice a orașului, zonele industriale au fost relocalate, iar terenurile aferente fabricilor menționate au fost – în marea majoritate – supuse unor reconversii funcționale, astfel încât terenul aferent acestora să fie utilizat la maximum de potențial. Datorită suprafețelor generoase de teren apărute de-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu, dar și a numărului mare de rezidenți ai cartierului, Calea Aurel Vlaicu a devenit o importantă arteră comercială a Aradului, de-a lungul căreia sunt funcționale astăzi 2 centre comerciale tip mall (Atrium și Afi Arad), numeroase spații comerciale de dimensiuni mici/medii, dar și showroom-uri ale diverselor reprezentanțe.

Str. Roșiorilor, având doar o latură ocupată cu locuințe individuale (parțial), este o situație izolată, fiind complet înconjurată fie de zone de producție dezafectate și propuse spre reconversie în zonă comercială și rezidențială (zona rezidențială Ared, Afi Arad), zonă locuințe colective din anii '70-'80, zonă servicii, stadionul "Francisc Neuman" și zona industrială "Astra Vagoane" la sud de Calea Aurel Vlaicu.

Zona generală de amplasament, cu vecinătăți destinate preponderent locuirii colective și comerțului, oferă bune premize pentru realizarea unei zone mixte – locuințe colective și comerț/servicii propusă, la o scară mult redusă față de dezvoltările rezidențiale din zonă. Revitalizarea propusă este oportună datorită cerințelor reale de dezvoltare a acestei zone amplasată relativ central și neutilizată încă la potențialul maxim.

De-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu există rețele de utilități și linii de transport în comun, care să susțină dezvoltarea continuă a cartierului.

### **2.2. Încadrarea în localitate**

Zona studiată este amplasată la nord de Calea Aurel Vlaicu, pe partea dreaptă a Str. Roșiorilor, care și asigură accesul dinspre Calea Aurel Vlaicu.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- Sud: locuință individuală P+M și zonă rezidențială locuințe individuale P+M
- Nord și Est: complex rezidențial cu locuințe colective P+4+Er (etaj retras pe 2 niveluri) și P+5+Er edificate sau în curs de execuție, zonă parcaje aferente apartamentelor, reglementate prin PUZ "Ansamblu de clădiri rezidențiale, comerciale și prestări servicii", aprobat prin HCLM Arad nr. 432/2020
- Vest: Str. Roșiorilor și locuințe colective P+4

Zona propusă spre reglementare este accesibilă dinspre Str. Roșiorilor, drum modernizat, cu îmbrăcăminte asfaltică.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural**

Terenul studiat are categoria de folosință "curți construcții în intravilan" – casă P+1 cu spații comerciale la parter, conform Extras CF nr. 301949 Arad, nr. cad 301949. În prezent, terenul este ocupat cu clădiri P, P+1 în suprafață construită de 294 mp, respectiv suprafață desfășurată de 570 mp, cu funcțiune servicii (montaj tâmplărie PVC și aluminiu).

În Extrasul CF există înscrieri privitoare la sarcini, și anume ipotecă în favoarea Mun. Arad.  
Incinta propusă spre reglementare are frontul la Str. Roșiorilor de lungime 13,23 m și adâncimea de 33,31 m.

Nivelmentul terenului sistematizat în incintă se desfășoară între 109,10 NMN și 109,60 NMN.

Terenul nu prezintă particularități din punct de vedere al reliefului, condiții geotehnice, riscuri naturale.

Din punct de vedere al rețelei hidrografice, terenul este localizat în Câmpia Mureșului, pe malul drept al râului Mureș, la cca. 2 km nord-vest față de cursul râului.

Zona studiată nu face parte dintr-o arie naturală protejată declarată.

### 2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Din punct de vedere **geomorfologic**, terenul studiat se află în Câmpia Aradului.

Câmpia Aradului este situată între Munții Zarandului și albiile Ierului și Mureșului Mort, în continuarea Câmpiei Crișurilor la sud de linia localităților Pâncota, Caporal Alexa, Olari, Șimand și Sânmartin până în valea Mureșului între Păuliș și Pecica. Spre rama muntoasă are altitudini de aproape 120 m, iar în vest puțin peste 100 m. La poalele munților Zarandului se distinge o fâșie de câmpie piemontană care nu ajunge până la Mureș și care trece treptat într-o fâșie ceva mai joasă (puțin peste 100 m) cu caractere de câmpie de divagare vizibilă la Curtici. Ca urmare a extinderii conului de dejectie al Mureșului, Câmpia Aradului este formată din pietrișuri, nisipuri și argile.

La est de Arad apar loessuri și depozite loessoide, iar în împrejurimile localității Curtici, nisipuri eoliene cu relief de dune fixate.

Depozitele cuaternare, cele care constituie terenurile de fundare, sunt reprezentate, în general, prin trei tipuri genetice de formațiuni: aluvionare, gravitaționale și cu geneză mixtă (eoliană, deluvial-proluvială) – reprezentate prin argile cu concrețiuni fero manganoase și depozite de piemont.

Terenul din amplasament se prezintă relativ plan orizontal, cu denivelări nesemnificative de ordinul a  $0,20 \div 0,50$  m, având stabilitatea generală asigurată.

**Geologic**, zona se caracterizează prin existența în partea superioară a formațiunilor cuaternare.

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

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

Stratificația terenului este următoarea:

- umplutură și sol vegetal până la - 0,4 m
- argilă prăfoasă nisipoasă, maroniu cărămizie, vârtoasă până la - 1,8 m
- argilă prăfoasă nisipoasă cărămizie, până la - 4,0 m
- stratul continuă sub - 0,4 m

**Nivelul apelor subterane** nu a fost atins în forajul executat până la adâncimea de 4,00 m față de teren natural actual. Sunt posibile și acumulări de apă meteorică în zona superioară a terenului de fundare în perioadele cu ploi abundente sau de topire a zăpezilor. Acest nivel de apă din suprafața terenului prezintă caracter temporar.

#### **Recomandări:**

Terenul de fundare din amplasament este alcătuit din pământuri coezive, formate din argile prăfoase nisipoase, aflate în stare de consistență vârtoasă, cu plasticitate medie. Cota de fundare minimă recomandată este  $D_f = - 0,90$  m de la suprafața actuală a terenului natural.

Capacitatea portantă a terenului de fundare determinată conform NP 112-2014, pentru o fundație cu lățimea  $B=1,00$  m și  $D_f=-2,00$  m este  $P_{conv} = 270,00$  kPa.

### 2.4. Circulația

Zona studiată este străbătută pe direcția nord-sud de Str. Roșiorilor, care debușează la sud în Calea Aurel Vlaicu. Str. Roșiorilor este de categoria 4, cu un prospect general de 10,80 m, din care 6,00 m carosabil, cu alei pietonale de min. 1,20 m lățime de o parte și de cealaltă a carosabilului, separate de acesta cu zone verzi. Prospectul străzii Calea Aurel Vlaicu este de 26 m, cu 3 benzi de circulație pe sens, cu zona mediană destinată transportului în comun – linii tramvai. Calea Aurel Vlaicu aparține domeniului public, în administrarea Primăriei Mun. Arad și este de categoria 2. Artera principală a cartierului Aurel Vlaicu este în prezent complet modernizată, asigurând o fluentă relativ bună a traficului.

### 2.5. Ocuparea terenurilor

În zona studiată, terenurile au folosință "curți construcții în intravilan", "căi de comunicație" rutieră, "dotări tehnico-edilitare".

Terenurile învecinate la est și nord sunt ocupate cu locuințe colective P+4E+5E+Er executate în ultimii 5 ani, iar terenul învecinat la vest este ocupat cu locuințe colective P+4E executate în anii 1970 – 1980.

Datorită prezenței locuințelor colective cu un regim minim de înălțime P+4E de jur împrejurul terenului studiat (N, E, V), se poate considera că nu există conflicte acute între funcțiunile existente în zonă. Prin propunerea unor locuințe colective cu un regim de înălțime relativ redus (P+2E+Er) se va putea asigura o trecere graduală de la zona rezidențială cu locuințe individuale de la sud, la zona rezidențială densă de la nord, est și vest.

Funcțiunea propusă mixtă – locuințe colective și funcțiuni complementare – se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, iar funcțiunile existente se armonizează cu cele nou propuse.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă. Activitățile de servicii existente la est, între blocurile existente și calea ferată industrială/ stadionul "Francisc Neuman" nu produc poluare datorită distanțelor dintre obiective (min. 50 m), a obstacolelor dintre eacestea (blocuri existente P+4E) și a zonelor verzi aferente.

Pe terenul propus spre reglementare există fond construit conform Extras CF nr. 301949 Arad, și anume casă P+1 cu spații comerciale la parter, în suprafață construită de 245 mp și desfășurată de 490 mp și un șopron Parter, în suprafață construită și desfășurată de 49 mp.

Terenul este proprietatea persoanelor fizice Dobriță Mihai-Ion și Dobriță Iulia-Paula. În Extrasul CF nr. 301949 Arad există înscrieri în CF privitoare la sarcini, și anume drept de ipotecă în favoarea Mun. Arad.

În zonă există transportul în comun – de-a lungul străzii Calea Aurel Vlaicu, și anume linii de tramvai, cu stații în apropierea amplasamentului studiat (cca. 600 m spre est – Autogara și cca. 650 m spre vest – UTA).

## **2.6. Concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate din analiza critică a situației existente**

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- situarea terenului studiat la limita zonei rezidențiale cu regim mic de înălțime (locuințe individuale P, P+M), dar și dimensiuni relativ reduse ale amplasamentului, care impun adaptarea/ limitarea volumetriei generale la parametrii urbanistici existenți.

### **2.7 Echipare edilitară**

#### **2.7.1. Alimentarea cu apă**

De-a lungul Str. Roșiorilor există rețele edilitare de alimentare cu apă potabilă.

#### **2.7.2. Canalizare menajeră**

De-a lungul Str. Roșiorilor există rețele edilitare de canalizare menajeră.

#### **2.7.3. Canalizare pluvială**

De-a lungul Str. Roșiorilor există rețele edilitare de canalizare pluvială.

#### **2.7.4. Alimentarea cu gaze naturale**

De-a lungul Str. Roșiorilor există rețele edilitare de alimentare cu gaze naturale presiune redusă.

#### **2.7.5. Alimentarea cu energie electrică**

De-a lungul Str. Roșiorilor există rețele edilitare aeriene de alimentare cu energie electrică joasă tensiune.

### **2.8. Probleme de mediu**

În zonă există fond construit, și anume locuințe individuale, locuințe cu spații comerciale la parter, locuințe colective, unități servicii și comerț. Acestea nu prezintă o valoare semnificativă în zona studiată.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al unui curs de apă (râul Mureș se află la cca. 2 km sud-est față de amplasamentul studiat). Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic preliminar întocmit pentru terenul propriu-zis.

Terenul dispune de posibilitatea racordării la rețelele publice de apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică și gaze naturale.

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție. Clădirea fostei Fabrici de automobile "Marta" (clădire monument istoric, datată 1909) este amplasată la cca. 300 m sud-est față de zona studiată, pe partea sudică a Str. Calea Aurel Vlaicu, fără însă a interacționa cu zona studiată.

Zona nu prezintă potențial balnear și nu este amplasată într-o arie naturală protejată.

Nu au fost remarcate **disfuncționalități** în zonă din punct de vedere al protecției mediului.

### **2.9. Opțiuni ale populației**

Populația din Mun. Arad nu este afectată de extinderea zonei rezidențiale. Investiția este binevenită pentru a dezvolta pe terenul destinat în prezent pentru servicii, cu un aspect care depreciază volumetria și aspectul zonei, o zonă rezidențială, mixtă, a cărei volumetrie și funcțiune să fie adaptată noii dezvoltări urbanistice a întregii zone de amplasament. O astfel de investiție are capacitatea de a deschide calea spre continuarea asanării zonei și atingerii maximumului său de potențial. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare a localității, conform prevederi PUG aprobat. Este foarte probabil ca această zonă de amplasament să fie transformată pe termen mediu și lung pentru locuințe colective și semi-colective, susținută de zona de servicii deja existentă pe Calea Aurel Vlaicu și Str. 6 Vânători.

Se va parcurge procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010.

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

## **3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ**

### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare**

Nu au fost întocmite alte documentații pentru acest amplasament concomitent cu prezentul P.U.Z.

### **3.2. Prevederi ale PUG**

Amplasamentul se situează în intravilanul Mun. Arad, UTR nr. 40 conform PUG aprobat.

Prevederile PUG – UTR 40 pentru această zonă sunt:

- funcțiunea dominantă - activități industriale și de depozitare
- funcțiuni complementare admise ale zonei: spații comerciale pentru deservirea zonei
- tipuri de subzone funcționale:
  - LM 40 – zonă predominant rezidențială cu clădiri cu clădiri de tip urban P, P+1, P+2)
  - LI 40a, b – zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri
  - Isi 40 – zonă pentru instituții publice și servicii de interes general (construcții de învățământ)
  - I 40a – zonă unități industriale nepoluante
  - I 40b – subzonă unități industriale poluante
- interdicții permanente: nu se vor autoriza construcții de unități industriale și de depozitare în afara incitelor.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Zona nu are un cadru natural valoros. Terenul va fi sistematizat pentru integrarea cotei lui în fondul construit existent pe terenurile adiacente și pentru racordul carosabil la Str. Roșiorilor. Terenul propus spre reglementare este edificat cu construcții P, P+1.

Terenul studiat este în prezent integral sistematizat. Prin PUZ sunt propuse zone vezi în proporție de min. 25 %, care să pună în valoare funcțiunea rezidențială.

#### **3.3.1. Condițiile studiului geomorfologic**

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

Se recomandă o fundare directă, la adâncimi mai mari de 0,90 m, pe stratul de argile prăfoase nisipoase. Apa subterană nu a fost interceptată în forajul executat până la adâncimea de 4,00 m față de teren natural actual. NH-ul poate prezenta variații de nivel, în funcție de volumul precipitațiilor din zonă.

### **3.4. Modernizarea circulației**

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre Str. Roșiorilor, prin modificarea accesului existent. Accesul nou propus va avea lățimea 3,50 m.

Lucrările rutiere propuse în incinta studiată constau în principal în amenajarea unei platforme pentru parcaje necesare, racordate la carosabilul Str. Roșiorilor. Se vor amenaja parcaje în sistem îngropat, cu 2 niveluri ale platformei parcare acționată hidraulic.

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumurilor, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație. Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv, va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

#### **Circulația interioară în incintă:**

Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- sistematizare verticală
- amenajare drum acces carosabil la parcaje
- lucrări de platforme de parcare pentru autoturisme pe teren privat
- lucrări de amenajare circulației pietonale
- lucrări de amenajare zone verzi.

Parcajele necesare pot fi amenajate într-una din următoarele variante:

- Realizarea unui subsol care să fie destinat preponderent parcajelor (cca. 10 locuri), completat de amenajarea la sol, în incintă, a altor 4 – 5 locuri parcare, perpendiculare pe linia frontului stradal, cu acces direct din Str. Roșiorilor
- Amenajarea în incintă a 4 – 5 locuri de parcare în sistem îngropat, cu 2 niveluri ale platformei parcare acționată hidraulic, un nivel fiind subteran, iar al doilea având platforma la nivelul CTS, rezultând astfel 8 – 10 locuri parcare. Acestea vor fi suplimentate, dacă este cazul, cu locuri de parcare închiriate pe termen lung/ nelimitat în parcajul în curs de avizare și execuție pe partea stângă a Str. Roșiorilor, la cca. 75 m nord-vest de incinta studiată. Parcajul respectiv este amenajat pentru a acoperi necesarul suplimentar de locuri parcare de pe lângă blocurile ARED existente sau viitoare, pe lângă pachetele de parcaje amenajate adiacent blocurilor. În această situație, documentele de închiriere/ cumpărare a locurilor de parcare necesare vor fi asigurate și semnate până la aprobare PUZ.

Pentru asigurarea circulației pietonale se vor amenaja trotuare executate din pavaj, de lățime minimă 0,70 m, dispuse în jurul construcțiilor propuse.

### **3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici**

Se propune modificarea funcțiunii existente pe teren, din casă cu spații comerciale la parter în zonă cu destinație mixtă: rezidențială (locuințe colective) și comerț/ servicii la parter/ etaj și reglementarea din punct de vedere urbanistic a zonei pentru **funcțiunea dominantă zonă rezidențială – locuințe colective**, cu **funcțiuni complementare**: comerț, servicii, birouri, servicii, parcaje, pietonale, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi, platformă gospodărească, amenajări tehnico-edilitare și **funcțiuni admise cu condiții**: servicii hoteliere, cazare tip airbnb.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) construcții noi: locuințe colective P+2E+Er/M, cu spații comerciale, servicii la parter, cu sau fără subsol
- b) dotări tehnico-edilitare, platformă gospodărească
- c) sistematizarea verticală a terenului
- d) acces carosabil, parcaje, alei pietonale
- e) împrejmuire teren
- f) amenajare zone verzi.

**Zona studiată** are suprafața de **15.400 mp**, intervențiile urbanistice în zonă se referă la:

- racordul accesului auto la carosabilul Str. Roșiori
- racordul la utilitățile existente pe domeniul public

**Zona propusă spre reglementare** are suprafața măsurată de **397 mp**. Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la schimbarea destinației existente din casă cu spații comerciale la parter în zonă cu destinație mixtă – rezidențială (locuințe colective) și comerț/ servicii la parter.

Datorită mobilității pieței imobiliare din această zonă relativ centrală a municipiului, construcțiile P, P+1 existente pe teren, cu aspectul și funcțiunea lor – locuință cu servicii/ mică producție (tâmplărie PVC și aluminiu) la parter au devenit neadecvate zonei de amplasament. Din acest motiv, beneficiarul intenționează să

desființeze construcțiile existente și să realizeze o clădire rezidențială având regimul maxim de înălțime P+2E+Er/M, cu sau fără subsol, cu posibilitatea realizării unui etaj retras/ mansardă. Construcția propusă va avea un număr de apartamente de locuit de min. 3 ÷ max. 8, cu 1 ÷ 4 camere, la care se adaugă 1 – 2 apartamente pentru spații comerciale sau servicii la parter/ etaj, parcaje amenajate, zone verzi, astfel încât investiția să se încadreze în cadrul nou construit în zonă.

Permișiunea amplasării clădirii cu funcțiuni mixte retrasă față de frontul stradal este motivată de adaptarea la posibilitățile de mobilare a incintei ținând cont de vecinătăți, astfel încât să fie asigurate atât zone parcaj, cât și zonele verzi necesare. Incinta studiată încheie un front discontinuu de locuințe individuale, după aceasta urmând o zonă cu blocuri de asemenea retrase de la frontul stradal.

Locuințele vor fi realizate din materiale durabile, cu regimul de înălțime maxim P+2E+Er/M, cu sau fără subsol, cu Hmax = 16,50 m.

Nivelul sistematizat al terenului din jurul blocului ARED construit în spatele parcelei studiate este la + 1,00 m față de nivelul Str. Roșiorilor sau al parcajelor amenajate. Pentru adaptarea la cadrul existent, este propusă ridicarea nivelului terenului natural pentru jumătatea posterioară a incintei, cu trecere graduală la nivelul sistematizat al Str. Roșiorilor spre frontul stradal. Această cotă poate fi asigurată și prin realizarea unui subsol cu acoperiș verde.

Se va prevedea cca. 1,5 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă, completate de 1 loc parcare pentru spațiile comerciale sau prestări servicii care vor fi amenajate la parterul clădirii (unități de până la 400 mp).

Construcții propuse:

**A. Locuințe colective P+2E+Er/M, cu sau fără subsol**

Sc max. = 190 mp

Sd max. = 734 mp

Suprafața liberă rămasă va fi amenajată ca zonă verde, cu o pondere de min. 25% din suprafața terenului. Vor fi luate în calculul zonelor verzi și suprafețele amenajate ca atare la nivelul etajului retras (terase verzi).

Înspre frontul stradal va fi amenajată o platformă gospodărească.

Nu sunt propuse zonificări ale terenului.

**BILANȚ TERITORIAL INCINTĂ CU PROPUNERI 397 mp**

Nr. Crt.	Bilanț teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
01.	Locuință cu spații comerciale la parter	294	74,06	-	-
02.	Zonă mixtă – locuințe colective D+P+2E+Er/M cu spații comerț/ servicii la demisol	-	-	190	47,86
03.	Platforme carosabile și parcaje, alei pietonale	81	20,40	107	26,96
04.	Zone verzi amenajate	22	5,54	100	25,18
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>397</b>	<b>100</b>	<b>397</b>	<b>100</b>

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ		EXISTENT	PROPUS
01.	Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)	77,58 %	48,00 %
02.	Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)	1,44	1,85

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Intravilan Mun. Arad	
02.	Proprietate	Teren proprietate privată, conf. Extras CF nr. 301949 Arad, nr. cad 301949	

### 3.5.1. Sistematizarea verticală

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții: **S+P+2E+Er**, respectiv **max. 16,50 m la coamă** (127,50 NMN), considerate față de cota  $\pm 0,00$  (111,00 NMN). Cota generală a terenului sistematizat va fi considerată cota superioară a subsolului corpului C2 existent (111,00 NMN), terenul natural din jur urmând să fie ridicat până la această cotă (cca. 70 cm).

### 3.5.2. Criterii compoziționale și funcționale

Clădirea propusă va fi amplasată în zona mediană a terenului, cu posibilitatea amenajării unui subsol general, până la frontul stradal, destinat parcajelor subterane. Retragera etajelor superioare față de frontul stradal și față de limita posterioară de proprietate este motivată de adaptarea la posibilitățile de mobilare a incintei ținând cont de vecinătăți, astfel încât să fie asigurate atât zone parcaj la sol, cât și zonele verzi necesare.

### 3.5.3. Regimul de aliniere

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- aliniamentul la frontul stradal (spre Str. Roșiorilor) – min. 0,00 m ÷ max. 12,00 m, cu excepția spațiilor de parcare mecanice subterane etajate, care pot fi amplasate îngropat, până la frontul stradal
- Retrageră față de limitele de proprietate:
  - Sud: min. 0,90 m (inclusiv subsol)
    - pentru protejarea intimității parcelei cu locuință învecinată la sud, se va evita amplasarea de suprafețe vitrate, balcoane, logii, etc. spre latura sudică a terenului reglementat, asigurându-se iluminarea naturală dinspre est și vest a apartamentelor propuse
    - în cazul în care la faza DTAC se vor proiecta suprafețe vitrate spre latura sudică a terenului, se va respecta retragera acestora la min. 2,00 m față de limita sudică de proprietate, conform prevederi Cod Civil
  - Nord: până pe limita de proprietate
  - Est: min. 6,00 m, cu excepția subsolului, care poate fi amplasat până pe limita de proprietate cu acordul vecinilor afectați
- Etajul retras va avea pe minim 2 laturi o retrageră de min. 1,20 m.

### 3.5.4. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim propus pentru construcții: **P+2E+Er/M**, respectiv **max. 16,50 m la coamă** (125,80 NMN), considerate față de cota CTS (109,30 NMN).

### 3.5.5. Modul de utilizare al terenului

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

- **P.O.T. 48,00 %**
- **C.U.T. 1,85**

### 3.5.6. Plantații

Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi înnierbate sau cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbră, într-un procent de minim 25,00 %. Spațiile verzi vor fi distribuite în jurul clădirilor propuse, preponderent spre latura estică a incintei, dar și în cadrul suprafeței desfășurate a construcțiilor (terase verzi la nivelul etajului retras).

Se va ține cont de prevederile HCLM Arad nr. 572/26.10.2022. Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi înnierbate, cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbră și plante perene, într-un procent de minim 25,00 % (min. 100 mp), astfel:

- min. 2 arbori (1 arbore la 50 mp din suprafața zonei verzi)
- min. 25 mp amenajare cu plante perene (min. 25 % din suprafața zonei verzi)



- min. 25 mp zonă verde înierbată (min. 25 % din suprafața zonei verzi)
- min. 1 arbore pentru umbrire zonă parcaje (1 arbore la 10 locuri parcare).

### **3.6. Dezvoltarea echipării edilitare**

#### **3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă**

Pentru alimentarea cu apă potabilă a amplasamentului studiat, se va înlocui bransamentul la rețeaua de apă potabilă existent.

Branșamentul la rețeaua de apă propusă se va realiza din țevă de polietilenă de înaltă densitate (PEHD PE100, SDR17, Pn10bar, D=125×7,4) și se va monta îngropat la o adâncime de 1,20 m sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

#### **3.6.2. Canalizare menajeră**

Apele uzate menajer provenite de la obiectele sanitare montate în locuințele colective propuse vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 și se vor deversa gravitațional în rețeaua publică de canalizare menajeră existentă de-a lungul Str. Roșiorilor.

Apele uzate menajere provenite de la clădirea rezultată pe amplasament vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte din PVC tip SN4 montate îngropat sub limita de îngheț, la adâncimi cuprinse între 70 cm și 300 cm sub cota terenului amenajat, într-un pat de nisip.

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

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

#### **3.6.3. Canalizare pluvială**

Apele pluviale provenite de pe amplasament (atât cele de pe acoperișuri, cât și cele de pe trotuare, drumuri) se vor deversa în canalizarea pluvială existentă de-a lungul Str. Roșiorilor.

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

#### **3.6.4. Alimentare cu gaze naturale și alimentarea cu energie termică**

Se va executa un bransament la rețeaua existentă de gaze naturale pentru noii consumatori.

Energia termică necesară încălzirii locuințelor colective va fi furnizată de centrale termice individuale (de apartament), cu funcționare pe gaze naturale. În locuințe se va asigura o temperatură de 21-22° C.

#### **3.6.5. Alimentare cu energie electrică**

Pentru noile obiective se estimează un necesar de putere electrică simultan absorbită de cca. 60 kW. Asigurarea necesarului de energie electrică se va putea face fie prin bransament nou la rețeaua electrică subterană Les 0,4 kV existentă pe Str. Roșiorilor, fie prin utilizarea bransamentului existent (se va determina la faza DTAC). Racordul la rețeaua de distribuție a energiei electrice la noii consumatori se va face prin linii electrice subterane.

Se propune a se realiza o rețea de distribuție de joasă tensiune la noile clădiri, prin cabluri electrice montate subteran și firidă principală de distribuție amplasată la limita proprietății dinspre frontul stradal și bransament subteran.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluțiile de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct sau prin intermediul proiectantului de specialitate către operatorul local de distribuție a energiei electrice pentru a obține aprobările și avizele necesare.

#### **3.6.7. Gospodărie comunală**

Pentru locuințele colective propuse va fi amenajată în cadrul parcelei o zonă gospodărească pentru pubele colectare deșeuri, în vederea transportării lor la rampa de gunoi ecologică a Mun. Arad. Se va asigura accesul autovehiculelor de transport la această platformă. Deșeurile vor fi colectate selectiv, în vederea reciclării acestora.

#### **3.6.8. Transport în comun, parcaje**

În zonă există transport în comun, și anume linie tramvai, cu stații în apropierea amplasamentului studiat (cca. 600 m spre est – 6 Vânători și cca. 650 m spre vest - UTA).

În incinta reglementată, pe teren privat, vor fi amenajate cca. 1,5 locuri parcare/unitate locativă. Parcajele necesare vor fi amenajate orientativ astfel:

Se va prevedea cca. 1,5 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă, completate de 1 loc parcare pentru spațiile comerciale sau prestări servicii care vor fi amenajate la parterul clădirii (unități de până la 400 mp). Pentru asigurarea parcajelor sunt propuse 2 scenarii:

1. Realizarea unui subsol care să fie destinat preponderent parcajelor (cca. 10 locuri), completat de amenajarea la sol, în incintă, a altor 4 – 5 locuri parcare, perpendiculare pe linia frontului stradal, cu acces direct din Str. Roșiorilor
2. Amenajarea în incintă a 4 – 5 locuri de parcare în sistem îngropat, cu 2 niveluri ale platformei parcare acționată hidraulic, un nivel fiind subteran, iar al doilea având platforma la nivelul CTS, rezultând astfel 8 – 10 locuri parcare. Acestea vor fi suplimentate, dacă este cazul, cu locuri de parcare închiriate pe termen lung/ nelimitat în parcajul în curs de avizare și execuție pe partea stângă a Str. Roșiorilor, la cca. 75 m nord-vest de incinta studiată. Parcajul respectiv este amenajat pentru a acoperi necesarul suplimentar de locuri parcare de pe lângă blocurile ARED existente sau viitoare, pe lângă pachetele de parcaje amenajate adiacent blocurilor. În această situație, documentele de închiriere/ cumpărare a locurilor de parcare necesare vor fi asigurate și semnate până la aprobare PUZ.

### **3.7. Protecția mediului**

Conform concluziilor analizei de efectuare a impactului 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.

Propunerile și măsurile de intervenție – tehnice, juridice, urbanistice etc. – privesc în execuție următoarele categorii de probleme analizate distinct în studiul de specialitate:

#### **3.7.1. Diminuarea, eliminarea surselor de poluare**

Poluarea solului și apei nu este posibilă deoarece:

- în zonă nu se desfășoară activități ce să creeze noxe ce sunt periculoase pentru sol;
- apele uzate menajere 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 zonă toți consumatorii de apă sunt racordați la sistemul orașenesc de distribuție a apei potabile (aviz Compania de apă Arad).

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze este posibilă numai în zonele cu trafic auto intens – Calea Aurel Vlaicu – dar se încadrează în limitele legal admise.

#### **3.7.2. Prevenirea producerii de riscuri naturale**

Zona – prin poziția ei – nu are surse de risc naturale.

#### **3.7.3. Apele uzate**

Evacuarea apelor menajere rezultate de la obiectele sanitare montate în clădiri se va face gravitațional în rețeaua publică de canalizare menajeră existentă pe Str. Roșiorilor.

#### **3.7.4. Colectarea deșeurilor**

În jud. Arad colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul județului, cu utilaje adecvate. Pentru incinte se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l; se prevede preselecția pe principalele tipuri de deșeurii urbane – vegetale, hârtie, sticlă, plastic, etc.

După colectare, toate deșeurile vor fi transportate și depuse la rampa ecologică a municipiului, gestionarea lor făcându-se în concordanță cu normele EU în domeniu.

#### **3.7.5. Terenuri degradate**

Nu există terenuri degradate în zona studiată.

#### **3.7.6. Perdele de protecție**

Nu este cazul.

În incinta studiată sunt propuse plantații decorative și zone verzi înierbate în proporție de minim 25,00% pentru funcțiunea rezidențială.

### **3.7.7. Bunuri de patrimoniu**

În zona studiată nu există bunuri de patrimoniu. Clădirea fostei Fabrici de automobile "Marta" (clădire monument istoric, dataată 1909) este amplasată la cca. 300 m sud-est față de zona studiată, pe partea sudică a Str. Calea Aurel Vlaicu, fără însă a interacționa cu zona studiată.

Zona nu deține potențial balnear și nici turistic sau care ar putea atrage un flux mare de oameni.

### **3.7.8. Încadrarea în prevederile PUG**

Incinta studiată se află în intravilanul Mun. Arad, într-o zonă prevăută în PUG pentru locuire, dar înconjurată de industrie. În ultimii 10 – 15 ani au fost elaborate documentații de urbanism pentru reconversia funcțională a unor importante suprafețe industriale deja dezafectate, astfel că zona studiată este în prezent înconjurată de locuințe colective și individuale. Astfel, propunerile PUZ continuă pe aceeași direcție dezvoltarea inițiată în zonă de către investitori privați. Amenajarea zonei mixte de locuințe colective și servicii/ comerț în continuarea celor existente va contribui la revitalizarea zonei, care este amplasată relativ central în Mun. Arad.

Rețelele edilitare din zonă oferă posibilitatea racordării noilor consumatori (apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale și energie electrică), fapt care creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei.

### **3.8. Soluții propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților**

În ceea ce privește situarea terenului studiat la limita unei restrânse zone rezidențiale cu regim mic de înălțime (locuințe individuale P, P+M), având dimensiuni relativ reduse ale amplasamentului, a condus la adaptarea/ limitarea volumetriei generale la parametrii urbanistici existenți, propunându-se o clădire P+2E+Er cu sau fără subsol.

### **3.9. Obiective de utilitate publică**

Zona studiată adăpostește dotări de interes public:

- strada Roșiorilor, de interes local
- dotări tehnico-edilitare, rețele edilitare, de interes local

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

- acces carosabil din Str. Roșiorilor
- bransamente și racorduri la rețelele edilitare existente.

Nu se propun noi obiective de utilitate publică.

Sunt asigurate toate utilitățile necesare pentru o corectă funcționare a construcțiilor din zonă, în condiții de siguranță atât pentru cetățeni, cât și din punct de vedere al protecției mediului.

#### **3.9.1. Tipuri de proprietate teren**

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes local (Str. Roșiorilor – drum), terenuri proprietate privată a statului, de interes local (Stație transformare electrică) și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Nu există în zonă terenuri proprietate publică sau privată de interes național.

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

Amenajarea acceselor carosabile și bransamente, racorduri la rețelele existente se vor realiza din fonduri private, parțial pe domeniul public.

#### **3.9.2. Circulația terenurilor**

Nu sunt prevăzute alte măsuri pentru circulația terenurilor în vederea realizării obiectivelor prezentului P.U.Z. – accesul carosabil și pietonal este asigurat integral pe terenuri aparținând domeniului public, având categoria de folosință "drum".

Maniera, etapele concrete și termenele de realizare se mulează evident după posibilitățile financiare ale investitorului, cu respectarea prevederilor legale în domeniu.

## **4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE**

### **4.1. Înscrierea în prevederile PUG**

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8, rezultă că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Mun. Arad (aprobat în 1995) referitoare la intravilanul localității, dar într-o manieră care ține cont de reglementările urbanistice actuale ale zonei generale de amplasament. Prevederile actualului PUZ propun funcțiuni mixte – **locuire colectivă și servicii/ comerț la parter**, într-o zonă

amplasată în vecinătatea altor locuințe colective, cu regim de înălțime superior (blocuri P+4E existente la vest și blocuri P+4E÷5E+Er existente la nord și est). Situarea terenului propus spre reglementare la limita dintre o zonă de locuințe individuale și o zonă de locuințe colective, cu adaptarea regimului de înălțime la ambele tipologii, va aduce o armonizare a volumetriilor arhitecturale din zona generală de amplasament.

**4.2. Principalele categorii de intervenție** care să susțină și să permită materializarea propunerilor sunt:

- branșamente și racorduri la rețelele edilitare existente
- acces dinspre Str. Roșiorilor
- funcțiune mixtă – locuire colectivă și servicii/ comerț la parter

Aceste funcțiuni sunt amplasate distinct în teren, permit o corectă grupare funcțională și o etapizare corespunzătoare a lucrărilor cu minima afectare a vecinătăților.

Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție – ele fiind dictate evident de sursele de finanțare pentru diversele lucrări, dar obligatorie este în toate situațiile asigurarea cu toate utilitățile a obiectivelor propuse înainte de punerea lor în funcțiune.

**4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ**

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, asigurând, prin funcțiuni și volumetrie, o trecere graduală de la zona de locuințe individuale la cea ocupată cu locuințe colective, contribuind la revitalizarea zonei.

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

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

- aprobarea PUZ prin HCLM Arad;
- asigurarea de fonduri private pentru realizarea prioritară a asigurării utilităților tehnico-edilitare
- tratarea unitară a construcțiilor propuse în zonă.

**Întocmit:**

**Urbanism:**

**arh. Doriană BALOGH      RUR-DE**