



TARA PLAN s.r.l.
 mun. Arad, str. T. Vladimirescu, nr. 15A, jud. Arad,
 Nr. Reg. Com. J02/1251/2006,
 CUI RO 18832512,
 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027
 e-mail: danielauraschi@gmail.com

S.C. ARHITECTONIC S.R.L.
 Arad, Str. Oituz nr. 119a
 C.U.I. RO23713160
 I.R.C. J02/682/2008
 Tel. 0726 375 327

Proiect: 350 /2024
 Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL
 Denumire proiect: PUZ si RLU "DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNEA DE SERVICII/COMERT CU AMENAJARILE AFERENTE"
 Beneficiar: POLICLINICA AS S.R.L.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a investitiei

Denumire proiect:	P.U.Z. si R.L.U. – "DEZVOLTARE ZONA CU FUNCTIUNEA DE SERVICII/COMERT CU AMENAJARILE AFERENTE"
Amplasament:	Mun. Arad, Calea Aurel Vlaicu, nr. 56, CF nr. 347342 ARAD (rezultat in urma unificarii CF nr. 304257 si CF nr. 312267 Arad)
Beneficiar:	POLICLINICA AS S.R.L.
Faza:	Plan Urbanistic Zonal
Proiectant general:	TARA PLAN S.R.L.
Proiect nr.:	350/2024
Data elaborarii:	Iul. 2024

1.2. Obiectul P.U.Z.

Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifica detaliata pentru o zona din localitate si asigura corelarea dezvoltarii urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localitatii din care face parte.

Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism – permisiuni si restrictii – necesar a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

P.U.Z. si regulamentul local de urbanism aferent acestuia, odata aprobate, devin acte de autoritate ale administratiei publice locale, opozabile in justitie, pentru probleme legate de dezvoltarea urbanistica a zonei.

Modificarea P.U.Z. aprobat se face prin respectarea aceleiasi proceduri de elaborare-avizare-aprobare ca la P.U.Z. initial.

Documentatia are la baza **certificatul de urbanism nr. 875/07.06.2024 si avizul de oportunitate nr. 30/20.09.2024.**

Amplasamentul are o suprafata totala de **1.772 mp** conform CF nr. 347342 ARAD (rezultat in urma unificarii CF nr. 304257 si CF nr. 312267 Arad) si are categoria de folosinta curti-constructii.

Pe parcela se afla constructia C1, in regim de inaltime Sp+P+1E si o suprafata construita la sol de 410 mp. Conform CF nr. 347342 Arad, cladirea are destinatie de gradinita, dar constructia acomodeaza de cativa ani Policlinica AS.

In extrasul de carte funciara CF nr. 347342 Arad exista inscrieri pivoitoare la sarcini, si anume intabulare drept de ipoteca in favoarea LIBRA INTERNET BANK S.A.

Obiectivul principal al documentatiei de urbanism PUZ este reglementarea din punct de vedere urbanistic, dupa cum urmeaza:

- stabilirea regimului de construire, a functiunilor admise si interzise, a inaltimii maxime admise, stabilirea noilor indicatori urbanistici POT si CUT, a retragerii cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi.

Prin prezenta documentatie se doreste extinderea si supraetajarea constructiei existente pe amplasament, pana la un regim maxim de inaltime S+P+3E, inaltime maxima la atic +16 m.

Funcțiunea actuala a constructiei existente, si anume cea de servicii medicale, se pastreaza.

Totodata se vor asigura platforme carosabile si pietonale in incinta, parcaje, spatii verzi de incinta, astfel incat sa corespunda normelor de mediu, sanatatea populatiei si protectia si siguranta la incendiu.

Nu exista interventii propuse in zona studiata. Terenul este racordat/bransat la utilitati, iar accesul carosabil in incinta este reglementat si functioneaza pentru activitatea care se desfasoara pe amplasament. **Racordul carosabil existent, avand latimea de 6 m, va putea fi reamplasat pe latimea frontului stradal, functie de solutia adoptata la urmatoarele faze de proiectare.**

Prin realizarea investitiei, **zona propusa spre reglementare se va dezvolta in concordanta propunerile de dezvoltare propuse prin noul PUG al Mun. Arad, aflat in faza de consultare – Etapa V aferente proiectului de urbanism Actualizare Plan Urbanistic Genreal Arad.**

Zona studiata insumeaza o suprafata de **24.150 mp** si cuprinde urmatoarele vecinatati ale terenului propus spre reglementare:

- Nord** – stadionul Francisc Neuman Arad;
- Est** – prima zona functionala aflata vis-a-vis de calea ferata uzinala ASTRA RAIL;
- Sud** – prima zona functionala aflata vis-a-vis de Calea Aurel Vlaicu;
- Vest** – prima zona functionala aflata vis-a-vis de str. Fratii Neumann;

Nu exista interventii propuse in zona studiata. Terenul este racordat/bransat la utilitati, iar accesul in incinta este reglementat si functioneaza pentru activitatea care se desfasoara pe amplasament – policlinica.

Racordul carosabil existent, avand latimea de 6 m, va putea fi reamplasat pe latimea frontului stradal, functie de solutia pentru parcare si amenajari in incinta, adoptata la urmatoarele faze de proiectare.

1.3. Surse de documentare

- o P.U.G.Arad aprobat prin H.C.L. Arad nr. 588/2023;
- o Certificatul de urbanism nr. **875/07.06.2024**;
- o Documentatia pentru obtinerea avizului de oportunitate;
- o **Avizul de oportunitate nr. 30/20.09.2024**;
- o Ridicarea topografica realizata in sistem Stereo 70 pentru zona propusa spre reglementare si zona studiata.

2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Conform PUG Arad, aprobat cu HCL Arad nr. 588/2023, amplasamentul este incadrat in intravilanul localitatii in UTR nr. 41 – Subzona constructii si amenajari sportive, cu indicatorii urbanistici POT max. 40% si CUT max. 0,60, regim de inaltime max. S+P+2E+M.

Conform PUG in curs de elaborare, Etapa V, amplasamentul propus spre reglementare este incadrat in Zona pentru institutii si servicii publice si de interes public.

Amplasamentul studiat se invecineaza pe 3 laturi (la nord, vest si est) cu stadionul Francisc Neuman Arad.

Funcțiunea propusa se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată.

Potentialul de dezvoltare a zonei este ridicat datorita infrastructurii rutiere existenta in zona. Amplasamentul studiat se afla, intr-o zona cu drumuri carosabile asfaltate.

2.2. Incadrarea in localitate

Terenul se afla in intravilanul mun. Arad, in zona centrala a orasului, pe artera principala Calea Aurel Vlaicu, aflata la sud de amplasament.

Zona propusa spre reglementare are urmatoarele vecinatati:

Nord, Vest si Est – Stadionul Francisc Neuman Arad - CF nr. 316036;

Sud – Calea Aurel Vlaicu;

Zona studiata insumeaza o suprafata de **24.150** mp si cuprinde urmatoarele vecinatati ale terenului propus spre reglementare:

Nord – stadionul Francisc Neuman Arad;

Est – prima zona functionala aflata vis-a-vis de calea ferata uzinala ASTRA RAIL;

Sud – prima zona functionala aflata vis-a-vis de Calea Aurel Vlaicu;

Vest – prima zona functionala aflata vis-a-vis de str. Fratii Neumann;

2.3. Elemente ale cadrului natural

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de o parcela in intravilan, avand categoria de folosinta curti-constructii. Conform extrasului de carte funciara nr. 347342 Arad, pe teren se afla o constructie cu destinatie administrativa si social culturala, in suprafata construita la sol de 410 mp si un regim de inaltime Sp+P+1E. Constructia existenta acomodeaza Policlinica AS.

Forma terenului este neregulata. Acesta prezinta un front la Calea Aurel Vlaicu de circa 75 ml si o adancime variabila, cuprinsa intre 14,80 ml (in partea vestica a amplasamentului) si 33,95 ml (in partea estica a amplasamentului).

Cotele de nivel in arealul parcelei studiate oscileaza intre 108.80 NMN si 109.20 NMN.

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

Accesul auto si pietonal in incinta studiata se realizeaza din strada Agronomului , aflat la nord de proprietatea studiata.

Amplasamentul este direct accesibil, atat pentru realizarea circulatiei auto cat si pentru cea pietonala, direct din Calea Aurel Vlaicu, aflata la sud de proprietate, prin intermediul unui racord intre incinta si carosabil, cu o latime de 6 m.

Racordul carosabil existent, avand latimea de 6 m, va putea fi reamplasat pe latimea frontului stradal, functie de solutia pentru parcare si amenajari in incinta, adoptata la urmatoarele faze de proiectare.

Geologia regiunii. Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul investigat apartine Campiei Aradului, subdiviziunea Campia Muresului. Terenul aproximativ plan se

situeaza pe terasa superioara a raului Mures si nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care sa-i pericliteze stabilitatea.

Din punct de vedere geologic amplasamentul este asezat pe formatiunile Depresiunii Pannonice, depresiune care a luat nastere prin scufundarea lenta a unui masiv hercinic, constituit din sisturi cristaline, granite si gresii arcoziene. Peste cristalin, situat la cca. 1.000 m adancime, stau discordant si transgresiv formatiunile sedimentare ale miocenului, pannonianului si cuaternarului.

Cuaternarul are o grosime de cca. 200–250 m si este alcatuit din formatiuni lacustre si fluviatile (pleistocen si holocen) prezentand o stratificatie in suprafata de natura incrucisata, tipica formatiunilor aluvionare. Cuaternarul este constituit din pietrisuri si bolovanisuri in masa de nisipuri, cu intercalatii de argile si prafuri argiloase.

Cu ocazia lucrarilor efectuate in cazul de fata, pe amplasament, au fost identificate depozite aluvionare, cuaternare acoperite cu sol vegetal, omogene, compactate, realizate neorganizat. Data fiind stratificatia inclinata si incrucisata caracteristica sistemului fluviatil, succesiunea stratigrafica intalnita in astfel de depozite poate varia pe distante foarte mici.

Clima. Din punct de vedere climatic, zona investigata se incadreaza in climatul temperat continental, caracteristic partii de sud-est a Depresiunii Pannonice, cu unele influente submediteraneene.

Valorile de temperatura si precipitatii caracteristice acestei zone sunt urmatoarele:

Temperatura aerului:

- media lunara minima: - 1°C – ianuarie;
- media lunara maxima: + 20°C...21°C – iulie-august;
- temperatura minima absoluta: -35,3°C;
- temperatura maxima absoluta: +40,0°C;
- temperatura medie anuala: +10,9°C.

Precipitatiile atmosferice:

- media anuala: 631 mm.

Conform hartii cu repartitia dupa indicele de umiditate (Im) Thornthwaite, arealul se incadreaza la „tip I climatic”, cu $Im = -20 \div 0$.

Conform STAS 1709/1-90 zona prezinta un indice de inghet $Imed_{3/30}$ cuprins intre $450 \div 500$ (°C x zile) si un indice maxim de inghet $Imax_{30}$ cuprins intre $500 \div 550$ (°C x zile).

Regimul eolian indica o frecventa mai mare a vanturilor din sectorul vestic cu precipitatii bogate si viteze medii ale acestora de 3m/s...4m/s. Vantul dominant bate din sectorul vestic (15%).

Seismicitatea. Conform zonarii seismice dupa Normativul P-100-1/2013 amplasamentul se incadreaza in zona cu o perioada de colt $T_c=0,7$ sec. si un coeficient seismic $a_g = 0,20$ g.

Amplasamentul nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care sa-i pericliteze stabilitatea.

Adancimea de inghet. Adancimea de inghet este de 0,70 – 0,80 m (conform STAS 6054-77).

Pentru prezenta documentatie s-a intocmit Studiul geotehnic nr. 2856/2024, intocmit de catre REAL PROIECT S.R.L.

Totalul de 12 puncte acumulate Conform Normativului NP 074/2022 intitulat „NORMATIV PRIVIND PRINCIPIILE, EXIGENTELE S METODELE CERCETARII GEOTEHNICE A TERENULUI DE FUNDARE”, pentru stabilirea riscului geotehnic al lucrarii, incadreaza terenul de fundare din amplasamentul cercetat in tipul de risc „MODERAT”, iar din punctul de vedere al categoriei geotehnice in „CATEGORIA GEOTEHNICA 2”.

Pentru intocmirea Studiului Geotehnic pe amplasamentul cercetat, s-a executat un foraj geotehnic F1 cu diametrul de 4”, pana la adancimea de -6,00 m de la suprafata

terenului. Pe parcursul executării forajului s-au prelevat probe de pământ care au permis stabilirea coloanelor stratigrafice ale acestuia.

S-a executat de asemenea și o penetrare dinamică ușoară PDU 1, cu masa brbecului de 10,0 kg și înălțimea de cadere de 50 cm, contul având o suprafață de 10 cm², condusă până la o adâncime de -6,00 m.

S-au executat și 5 sondaje.

Cota de fundare recomandată este începând de la $D_f = -1,10$ m de la suprafața actuală a terenului natural. Cota de fundare este situată în stratul de **argilă prafoasă nisipoasă cuprinsă între -0,90 m ... -1,80 m.**

Umpluturile de sub trotuare, pardoseli și platforme betonate se vor executa pe o grosime de minim 50 cm din balast, pământ stabilizat cu var sau dintr-un amestec cât mai omogen de pământ contractile și nisip sau pietris, în proporție de 60% argilă și 40% nisip sau pietris mijlociu.

Pozarea conductelor și instalațiilor, precum și a camioanelor din fibră de sticlă în pământ se va face doar într-un pat de nisip, iar umpluturile din jurul acestor obiecte se vor realiza din pământuri lipsite de potențial contractile cu grosimea de circa 30...40 cm.

În calculul terenului de fundare, pentru construcția proiectată, pentru gruparea fundamentală de încărcări (conform NP 112/2014), se recomandă adoptarea unei presiuni convenționale de bază, pentru o lățime a talpii de fundație $B=1$ m și o adâncime de fundare față de nivelul solului de $D_f=2.00$ m de p_{conv} barat = 315 Kpa. Pentru a obține presiunea convențională de calcul se vor aplica corecțiile de lățime și de adâncime (conform NP 112/2014).

2.4. Circulația

Amplasamentul este direct accesibil, atât pentru realizarea circulației auto cât și pentru cea pietonală, direct din Calea Aurel Vlaicu, aflată la sud de proprietate, prin intermediul unui racord între incintă și carosabil, cu o lățime de 6 m.

Racordul carosabil existent, având lățimea de 6 m, va putea fi reamplasat pe lățimea frontului stradal, funcție de soluția pentru parcuri și amenajări în incintă, adaptată la următoarele faze de proiectare.

În ceea ce privește condițiile pentru desfășurarea traficului rutier din zonă, Calea Aurel Vlaicu din care se face accesul la proprietate prezintă gabarite corespunzătoare și finisaj asfaltic.

Gabaritele cailor de circulație din incintă vor respecta prevederile Normativului P118/99 în vederea asigurării accesului pentru intervenția mașinilor de pompieri.

Nu se prezintă aspecte critice privind desfășurarea circulației rutiere.

2.5. Ocuparea terenurilor

Conform extras de carte funciara nr. 347342 Arad, pe teren se află o construcție cu destinație administrativă și social culturală, în suprafața construită la sol de 410 mp și un regim de înălțime $Sp+P+1E$. Construcția existentă acomodează Policlinica AS.

Construcția existentă este amplasată la următoarele distanțe față de limitele de proprietate:

La Vest – minim 2,24 m

La Nord: min. 4,88 m

La Sud: min. 3,29 m

La Est: min. 37,47

Incinta este împrejmuită perimetral.

Compatibilitatea functiunilor din zona este asigurata prin pastrarea functiunii in concordanta cu prevederile PUG.

Incadrarea in zone de risc natural. Conform Anexei 5 aferenta Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a V-a Zone de risc natural, municipiul Arad:

- se afla in lista unitatilor administrativ-teritoriale afectate de inundatii pe cursurile de apa; amplasamentul se află la o distanță de aproximativ 2 km nord fata de râul Mureș, iar în zonă nu există alte cursuri de apă.
- nu se afla in lista unitatilor administrativ-teritoriale afectate de alunecari de teren.

Incadrarea in zone protejate. Zona propusa spre reglementare:

- nu se afla in vecinatatea sau in cadrul unei arii naturale protejate;
- nu se afla in zona de protectie a vreunui sit arheologic clasificat.

Zona propusa spre reglementare figureaza in:

- zona de servitute aeronautica a Aeroportului Arad.

Existenta unor riscuri tehnologice:

In zona studiata nu exista obiective ce prezinta pericol de incendii, explozii, radiatii, surprari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

Concluziile studiilor de fundamentare privind disfunctionalitatile rezultate in analiza critica a situatiei existente:

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- Nu se constata disfunctionalitati generate de corelarea functiunilor existente - propuse, din contra, functiunile nou propuse sunt in continuarea celor existente in zona, si anume zona de servicii.

2.6. Echipare edilitara

Amplasamentul analizat este racordat la retelele tehnico-edilitare existente in zona, la sud de amplasament, pe Calea Aurel Vlaicu, si anume apa potabila, canalizare menajera, canalizare pluviala, gaz natural, energie electrica. In cazul in care capacitatea racordurilor/bransamentelor existente nu este suficienta pentru noile obiective propuse, acestea se vor redimensiona conform solutiilor tehnice stabilite de administratorul retelei.

2.7. Probleme de mediu

Relatia cadru natural-cadru construit. Situatiile existente / propuse în zonă nu afectează cadrul natural. Prin Regulamentul Local propus se va asigura un balans optim intre suprafetele ocupate de constructii și cele rezervate spatiilor verzi.

Propunerea urbanistica care face obiectului prezentului P.U.Z. va contribui a incheierea fondului construit din zona, incadrându-se in specificul functional al zonei, conform PUG si documentatiile de urbanism aprobate anterior.

Evidentierea riscurilor naturale si antropice. Conform Anexei 5 aferenta Legii 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a V-a Zone de risc natural, mun. Arad:

- se afla in lista unitatilor administrativ-teritoriale afectate de inundatii pe cursurile de apa;
- nu se afla in lista unitatilor administrativ-teritoriale afectate de alunecari de teren.

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie. Zona propusa spre reglementare:

- nu se afla in vecinatatea sau in cadrul unei arii naturale protejate;
- nu se afla in zona de protectie a vreunui sit arheologic clasificat;

Evidențierea potentialului balnear si turistic. Nu este cazul.

2.8. Optiuni ale populatiei

La solicitarea beneficiarului investiției, POLICLINICA AS SRL, a fost întocmit studiul de oportunitate în baza căruia s-a obținut avizul de oportunitate nr. 30/20.09.2024.

Informarea și consultarea publicului în etapa intenției de elaborare a P.U.Z. și R.L.U. aferent a fost efectuată înainte de obținerea avizului de oportunitate. Nu s-au înregistrat observații și/sau sugestii în această etapă de elaborare din partea populației.

În continuare se vor parcurge etapele de informare și consultare a populației conform prevederilor Ordinului 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și a Regulamentului Local aprobat în acest sens.

Prin realizarea investiției propuse se va contribui la conturarea fondului construit din intravilanul propus al localității, în concordanță cu prevederile PUG Arad pentru zona respectivă. Astfel, un teren viran cu destinația de zonă de servicii va fi valorificată pe termen lung în concordanță cu strategia de dezvoltare a localității.

Totodată se precizează că toate costurile pentru implementarea și realizarea investițiilor necesare în vederea dezvoltării coerente a zonei propusă spre reglementare vor fi suportate din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat.

Populația din municipiu nu este afectată negativ de realizarea în zona a imobilului propus. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare a zonei.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiului topo-cadastral, suprafața măsurată în teren este conformă cu suprafața înscrisă în acte.

În urma studiului de oportunitate întocmit, a fost emis **avizul de oportunitate nr. 30/20.09.2024**, ale cărui condiții se vor respecta întocmai pentru elaborarea prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent.

Obiectivul principal al documentației de urbanism PUZ este reglementarea din punct de vedere urbanistic, după cum urmează:

- stabilirea regimului de construire, a funcțiilor admise și interzise, a înălțimii maxime admise, stabilirea noilor indicatori urbanistici POT și CUT, a retragerii clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi.

Principalele disfuncționalități.

disfuncționalitățile care vor necesita soluționare se referă la asigurarea îndeplinirii condițiilor astfel încât realizarea investiției să corespundă normelor de mediu, sănătatea populației și protecția și siguranța la incendiu.

Astfel, prin prezentul P.U.Z. și R.L.U. aferent se urmărește:

- reglementarea din punct de vedere urbanistic prin stabilirea retragerilor, indicatorilor urbanistici, înălțimilor maxime admise, aspectului arhitectural a zonei etc.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

Conform **certificatului de urbanism nr. 875/07.06.2024** emis de Primaria Municipiului Arad, prin PUG Arad, aprobat cu HCL Arad nr. 588/2023, amplasamentul este încadrat în UTR nr. 41 – Subzona construcții și amenajări sportive, cu indicatorii urbanistici POT max. 40% și CUT max. 0,60, regim de înălțime max. S+P+2E+M.

Conform PUG în curs de elaborare, Etapa V, amplasamentul propus spre reglementare este încadrat în Zona pentru instituții și servicii publice și de interes public.

Indicatorii urbanistici, procentul maxim de ocupare a terenului pentru amplasamentul propus spre reglementare se stabilesc prin prezenta documentație de urbanism.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiată beneficiază de un cadru natural de câmpie. Cotele de nivel în arealul parcelei studiate oscilează între 108.80 NMN și 109.20 NMN.. Terenul va fi sistematizat, funcție de soluțiile de arhitectură propuse la faza DTAC.

Perimetrul de construibilitate propus este reprezentat în planșa *REGLEMENTARI URBANISTICE*.

Stabilitatea terenului în vederea edificării construcțiilor este asigurată, conform studiului geotehnic întocmit pentru amplasamentul studiat.

Prin reglementările urbanistice, zona studiată nu va schimba caracterul reliefului natural.

3.4. Modernizarea circulației

Amplasamentul propus spre reglementare este prevăzut cu acces auto din Calea Aurel Vlaicu, aflată la sud de proprietatea studiată, prin intermediul unui racord existent la proprietate cu lățimea de 6,0 m . **Pentru viitoarele obiective propuse pe amplasament se propune repositionarea accesului carosabil, prin glisarea acestuia înspre vest cu aprox. 6 m, racordul existent urmand a fi dezafectat și transformat în zona verde de aliniament.**

În ceea ce privește condițiile pentru desfasurarea traficului rutier din zona, Calea Aurel Vlaicu din care se face accesul la proprietate prezintă gabarite corespunzătoare și finisaj asfaltic.

Gabaritele cailor de circulație din incintă vor respecta prevederile Normativului P118/99 în vederea asigurării accesului pentru intervenția mașinilor de pompieri.

Parcaje. Necesarul de parcaje se va prevedea în interiorul limitei de proprietate și va fi prevăzut conform Anexei nr. 5 la Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996 și a Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare, pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad aprobat cu HCLM Arad nr. 187/28.03.2024:

Pentru construcții de 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 %.

Pentru alte funcțiuni admise în incintă, se vor respecta prevederile HCLM Arad nr. 187/2024 – Regulament privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare, pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad.

Pentru constructii ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii, pentru care exista norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate in considerare cele care prevad un numar mai mare de locuri de parcare.

Nu se vor autoriza constructii cu functiuni care necesita locuri de parcare care nu pot fi asigurate in limitele proprietatii private.

In incinta se estimeaza asigurarea unui numar de 36 locuri de parcare.

3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici:

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de o parcela in intravilan, avand categoria de folosinta curti-constructii. Conform extras de carte funciara nr. 347342 Arad, pe teren se afla o constructie cu destinatie administrativa si social culturala, in suprafata construita la sol de 410 mp si un regim de inaltime Sp+P+1E. Constructia existenta acomodeaza Policlinica AS.

Zonal in vederea modificarii indicatorilor urbanistici actuali ai amplasamentului pe care isi desfasoara activitatea – incinta Policlinicii AS.

Obiectivul principal al documentatiei de urbanism PUZ este reglementarea din punct de vedere urbanistic, dupa cum urmeaza:

- stabilirea regimului de construire, a functiunilor admise si interzise, a inaltimii maxime admise, stabilirea noilor indicatori urbanistici POT si CUT, a retragerii cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi.

Prin prezenta documentatie se doreste extinderea si supraetajarea constructiei existente pe amplasament, pana la un regim maxim de inaltime S+P+3E, inaltime maxima la cornisa/atic = 16,00 m, inaltime maxima la coama = 18,00 m.

Funciunea actuala a constructiei existente, si anume cea de servicii medicale, se pastreaza.

Totodata se vor asigura platforme carosabile si pietonale in incinta, parcaje, spatii verzi de incinta, astfel incat sa corespunda normelor de mediu, sanatatea populatiei si protectia si siguranta la incendiu.

Nu exista interventii propuse in zona studiata. Terenul este racordat/bransat la utilitati, iar accesul carosabil in incinta este reglementat si functioneaza pentru activitatea care se desfasoara pe amplasament. **Racordul carosabil existent, avand latimea de 6 m, va putea fi reamplasat pe latimea frontului stradal, functie de solutia adoptata la urmatoarele faze de proiectare.**

Prin realizarea investitiei, **zona propusa spre reglementare se va dezvolta in concordanta propunerile de dezvoltare propuse prin noul PUG al Mun. Arad, aflat in faza de consultare – Etapa V aferente proiectului de urbanism Actualizare Plan Urbanistic General Arad.**

Principalele functiuni propuse ale zonei. In cadrul incintei cu propuneri se identifica o singura zona functionala principala (dominanta):

IS – Zona servicii

Utilizari permise: constructii pentru sanatate, constructii de sanatate cu caracter ambulatoriu, alimentatie publica, farmacii/drogherii, comert, cladiri administrative, de prezentare, de paza, constructii conexe (constructii tehnico-edilitare, totem publicitar) – max. 40% din suprafata parcelei.

Utilizari permise cu conditii: amplasarea cladirilor se va realiza cu respectarea conditiilor impuse de avizatori si a asigurarii locurilor de parcare necesare in limitele proprietatii conform prevederilor prezentei documentatii.

Utilizari interzise: constructii pentru activitati de productie grea, zootehnice, generatoare de riscuri tehnologice, care prin specificul lor genereaza noxe, fum, miros neadekvat;

si urmatoarele subzone functionale complementare zonei principale:

IsC – zona cai de comunicatie, cu urmatoarele utilizari:

Utilizari permise: accese pe proprietate, platforme carosabile si pietonale de incinta, parcuri, inclusiv amenajari tehnico-edilitare precum bransamente la retelele de apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, alte echipamente in vederea incadrarii in normele de mediu, sanatate a populatiei si siguranta la incendiu;

Utilizari permise cu conditii: amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare se va realiza astfel incat sa nu fie obstructionat accesul pentru interventia masinilor de pompieri; amplasarea echipamentelor tehnico-edilitare se va realiza cu respectarea conditiilor impuse de avizatori.

Utilizari interzise: nu e cazul.

IsSV – zona spatii verzi amenajate, cu urmatoarele utilizari:

Utilizari permise: spatii verzi amenajate de incinta in proportie de minim 15% din suprafata parcelei

Utilizari permise cu conditii: dotari tehnico-edilitare realizate in varianta de amplasare subterana; elemente de signalistica publicitara si iluminat de incinta amplasate pe stalpi, alei pietonale si mobilier urban in proportie de 10 % din suprafata alocata zonei verzi amenajate.

Utilizari interzise: orice alte utilizari; este interzisa transformarea spatiilor verzi in locuri de parcare.

3.5.1. Sistemalizare verticala:

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între 108.80 NMN și 109.20 NMN.

Cota CTS propusa este in jurul valorii de 109.50 NMN, platformele carosabile propuse pe amplasament racordandu-se la Calea Aurel Vlaicu fara afectarea trotuarelor si domeniului public aflat intre proprietatea studiata si strada.

Pe amplasament se vor realiza constructii cu un regim de inaltime maxim S+P+3E, Hmax cornisa/atic = **16,00 m**, Hmax. coama = **18,00 m**. Regimul maxim de inaltime a constructiilor propuse pe amplasament nu va depasi cota stabilita prin Avizul Autoritatea Aeronautica Romana.

3.5.2. Criterii compozitionale si functionale:

Prin prezenta documentatie nu se propun alte operatiuni de parcelare a incintei propuse spre reglementare.

Amplasarea cladirilor se va realiza in concordanta cu zona de construibilitate reprezentata pe plansa 02 A – Reglementari urbanistice - zonificare.

Fatadele laterale si posterioare ale constructiilor propuse vor fi tratate la acelasi nivel calitativ ca si fatada principala. Materialele si finisajul exterior va fi de buna calitate.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

3.5.3. Regimul de aliniere:

Amplasarea cladirilor se va realiza in concordanta cu zona de construibilitate reprezentata pe plansa 02 A – Reglementari Urbanistice - Zonificare.

Regimul de aliniere **fata de frontul stradal** – Calea Aurel Vlaicu: cladirile pentru servicii si alte functiuni admise pot fi amplasate la **minim 2,00 m** de la frontul stradal – Calea Aurel Vlaicu.

Regimul de aliniere **fata de limita posterioara de proprietate (nordica)**: cladirile pentru servicii si alte functiuni admise pot fi amplasate la **minim 2,00 m** fata de limita de proprietate.

Fata de **limita laterala de proprietate vestica**: cladirile pentru servicii si alte functiuni admise pot fi amplasate la **minim 2,00 m** fata de limita de proprietate.

Fata de **limita laterala de proprietate estica**: cladirile pentru servicii si alte functiuni admise pot fi amplasate la **minim 7,00 m** fata de limita de proprietate.

Se permite amplasarea in afara zonei de constructibilitate a elementelor de publicitate si signalistica, a constructiilor si amenajarilor tehnico-edilitare si a eventualelor imprejmuii ale incintei propusa spre reglementare.

Este permisa amplasarea mai multor cladiri pe parcela. Distanța minima între cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte dar nu mai puțin de 3,00 m, respectându-se concomitent prevederile Normativului de siguranța la foc a construcțiilor - distanțele de siguranța la foc conform tab. 2.2.2 din P118/99 si prevederile art. 2.2.3 din P118/99.

Se va respecta Ordinul 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, art. 3 si art. 5.

3.5.4. Regimul de inaltime:

Regim de inaltime: max. S+P+3E.

Hmax cornisa/atic = 16,00 m; Hmax. coama = 18,00 m,

Inaltimea maxima a constructiilor realizate pe amplasamentul studiat va tine cont de conditiile din avizul Autoritatea Aeronautica Civila Romana.

Distanța minima între cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, respectându-se concomitent prevederile Normativului de siguranța la foc a construcțiilor:

- distanțele de siguranța la foc conform tab. 2.2.2 din P118/99
- prevederile art. 2.2.3 din P118/99

3.5.5. Modul de utilizare al terenului:

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

POT max. = 40%, CUT max. = 1,50.

3.5.6. Imprejmuiri:

Imprejmuiri la frontul stradal –transparent sau opac, Hmax. = 2,00 m. Imprejmuiri laterale – opace/transparente cu Hmax. = 2,00 m.

3.5.6. Plantatii:

Vor fi asigurate spatii verzi amenajate de incinta dupa cum urmeaza:

Pentru constructii de servicii se va asigura zona verde amenajata de incinta in suprafata de **minim 15%** din suprafata parcelei, conform prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022. Pe parcela reglementată se vor amenaja spații verzi înierbate, cu plantații de arbori de înălțime mică/ medie pentru umbrire și plante perene, într-un procent de minim 15,00 % (**min. 266 mp**). Se vor planta minim 6 arbori (1 arbor la 50 mp de spatiu verde).

Bilantul teritorial de zona comparativ:

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ 24.150 MP		
ZONE FUNCȚIONALE	SITUAȚIA EXISTENTĂ	SITUAȚIA PROPUȘĂ

	[mp]	[%]	[mp]	[%]
ZONA DE LOCUINTE CU REGIM MIC DE INALTIME - existent	404	1,67%	404	1,67%
ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MEDIU DE INALTIME - existent	235	0,97%	235	0,97%
ZONA SERVICII	2.740	11,35%	2.740	11,35%
ZONA PENTRU COMPLEXE SPORTIVE - existent	6.760	28,00%	6.760	28,00%
ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE - existent	1.430	5,92%	1.430	5,92%
ZONA CONSTRUCTII AFERENTE LUCRARILOR EDILITARE - existent	17	0,07%	17	0,07%
ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA si amenajari aferente (carosabile, pietonale si zone verzi de aliniament): Calea Aurel Vlaicu - existent	11.201	46,38%	11.201	46,38%
ZONA CAI DE COMUNICATIE FERVIARA SI AMENAJARI AFERENTE - existent	1.363	5,64%	1.363	5,64%
TOTAL GENERAL	24.150	100%	24.150	100%

BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 1.722 MP				
ZONE FUNCTIONALE	SITUATIE EXISTENTA		SITUATIE PROPUASA	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
Constructii pentru servicii	410	23,14%	708,80	40,00%
ZONA CAI DE COMUNICATIE (accese pe proprietate, platforme carosabile si pietonale de incinta, parcare, inclusiv amenajari tehnico-edilitare)	1.162	65,57%	797,40	45,00%
Zone verzi de incinta	200	11,29%	265,80	15,00%
TOTAL GENERAL	1.772	100%	1.772	100%

Indicatori urbanistici propusi. In cadrul incintei cu propuneri se identifica o singura zona functionala principala avand urmatoorii indicatori urbanistici:

CF nr. 347342 Arad	
POT max = 40,00 %	S _{construita} max = 709 mp
CUT max = 1,50	S _{desfasurata} max = 2.658 mp
Regim de inaltime: max. S+P+3E	Hmax cornisa/atic = 16,00 m; Hmax. coama = 18,00 m
Spatii verzi = min. 15%	min. 266 mp

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Amplasamentul analizat este racordat la retelele tehnico-edilitare existente in zona, la sud de amplasament, pe Calea Aurel Vlaicu, si anume apa potabila, canalizare menajera, canalizare pluviala, gaz natural, energie electrica. In cazul in care capacitatea

racordurilor/bransamentelor existente nu este suficienta pentru noile obiective propuse, acestea se vor redimensiona conform solutiilor tehnice stabilite de administratorul retelei.

- 1. Alimentarea cu apa potabila** – amplasamentul este racordat la reseaua de apa potabila existenta in fata amplasamentului pe Calea Aurel Vlaicu. Nu sunt necesare lucrari suplimentare privind alimentarea cu apa potabila.
- 2. Canalizarea menajera** – amplasamentul este racordat la reseaua de canalizare menajera existenta in fata amplasamentului pe Calea Aurel Vlaicu. Nu sunt necesare lucrari suplimentare privind asigurarea canalizarii menajere pe amplasament.
- 3. Canalizarea pluviala** – apele pluviale de pe platformele carosabile vor fi deversate in reseaua de canalizare pluviala aflata in fata proprietatii, pe Calea Aurel Vlaicu. Apele pluviale provenite de pe acoperisul cladirilor propuse sunt considerate ape conventional curate si vor fi dirijate inspre spatiile verzi din incinta.
- 4. Alimentarea cu agent termic** – energia termica necesara incalzirii spatiilor se realizeaza momentan cu centrale termice pe gaz natural, aceasta ramanand solutia principala de incalzire a spatiilor nou propuse. Se pot de asemenea folosi solutii alternative locale de producere energie termica – pompe de caldura.
- 5. Alimentarea cu energie electrica** – amplasamentul, respectiv constructia existenta pe amplasament, este bransata la reseaua de energie electrica din zona. In cazul in care capacitatea bransamentului existent nu are capacitate suficienta pentru noile obiective propuse, aceasta se va redimensiona conform solutiilor tehnice stabilite de administratorul retelei.
- 6. Sistemul de iluminat public** – nu e cazul.
- 7. Alimentarea cu gaze naturale** – amplasamentul dispune de bransament la reseaua de gaze naturale aflata in zona. Nu sunt necesare lucrari suplimentare.
- 8. Gospodarie comunală** – se va prevedea o platforma gospodareasca pentru depozitarea pubelelor in vederea colectarii selective a gunoaielor de catre serviciul de salubritate al municipiului Arad. In cazul rezultarii unor deseuri speciale in urma activitatii specifice/proceselor tehnologice se va contracta un operator economic specializat in colectarea acelor tipuri de deseuri.

3.7. Protectia mediului

Funcțiunea propusa prin PUZ – Zona servicii - nu este poluanta.

Singurele elemente poluante pot proveni de la modul de depozitare a deseurilor menajere si de la eventualele scurgeri de uleiuri sau produse petroliere de la autoturismele parcate in incinta.

Pentru prevenirea acestor poluari accidentale se vor lua masurile corespunzatoare si anume:

- Deseurile menajere vor fi depozitate pe platformele gospodaresti betonate, cu racord la apa si imprejmuire.
- Apele pluviale de pe platforma carosabila vor fi colectate in rigole, trecute printr-un separator de nisip si apoi conduse la canalizarea pluviala de pe Calea Aurel Vlaicu.
- Se vor respecta orice alte masuri de protectie a mediului solicitate de APM Arad prin avizul de mediu.

Prevenirea producerii riscurilor naturale. Nu este cazul.

Epurarea si preepurarea apelor uzate. Apele uzate din cladirile propuse se vor deversa in reseaua de canalizare a localitatii si se vor incadra in valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinsi in NTPA-002 aprobat prin H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate, actualizata.

Depozitarea controlata a deseurilor. Deseurile menajere, ambalajele si deseurile rezultate din procesul tehnologic vor fi colectate in saci menajeri si vor fi preluate de operatori economici specializati, cu utilaje adecvate, in baza unor contracte de colaborare.

Depozitarea deșeurilor reciclabile se va realiza pe platforme gospodărești, dotate cu containere EU de 1,10 mc sau pubele de 120 L. Se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșuri urbane – vegetale, hartie, sticlă, plastic, metal – și vor fi predate operatorului de servicii publice de salubritate.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi. Nu este cazul, nu există terenuri degradate în zona studiată sau în vecinătatea acesteia.

Organizarea sistemelor de spații verzi. Nu este cazul. S-au prevăzut spații verzi amenajate de incintă în proporție de minim 15% din suprafața parcelei (min. 266 mp).

În spațiul dedicat zonelor verzi sunt admise dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană, elemente de signalistică publicitară și iluminat de incintă amplasate pe stalpi, alei pietonale și mobilier urban în proporție de 10 % din suprafața alocată zonei verzi amenajate.

Este interzisă transformarea spațiilor verzi în locuri de parcare.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate. Zona nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană. Nu e cazul. Prin propunerea urbanistică care face obiectul prezentului P.U.Z. se va contura peisajul antropocentric caracteristic unei zone de prestări servicii/comert, activități economice și birouri propuse în concordanță cu prevederile PUG în vigoare pentru această zonă.

Valorificarea potențialului turistic/balnear. Nu este cazul.

Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore. Nu este cazul.

3.8. Obiective de utilitate publică

În cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu sunt propuse noi obiective de utilitate publică.

Nu se propun intervenții la dotările de interes public existente.

Toate cheltuielile pentru realizarea investiției vor fi suportate de către dezvoltatorul privat al zonei.

Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, dacă legea nu dispune altfel.

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

3.9.1. Tipuri de proprietate teren:

În zona studiată există următoarele categorii de proprietate asupra terenurilor:

- terenuri proprietate publică de interes local – Calea Aurel Vlaicu;
- terenuri proprietate privată de interes local – stadionul Francisc Von Neuman;
- terenuri proprietate privată aflate în proprietatea persoanelor fizice și juridice – parcele private de teren cu construcții.

3.9.2. Circulația terenurilor:

Pentru realizarea obiectivului propus în cadrul Planului Urbanistic Zonal **NU** sunt propuse schimburi de teren sau terenuri propuse a trece în domeniu public.

4. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

Inscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Conform **certificatului de urbanism nr. 875/07.06.2024** emis de Primăria Municipiului Arad, prin PUG Arad, aprobat cu HCL Arad nr. 588/2023, amplasamentul este încadrat în ontravilanul Municipiului Arad, în UTR nr. 41 – Subzonă construcții și amenajări

sportive, cu indicatorii urbanistici POT max. 40% și CUT max. 0,60, regim de înălțime max. S+P+2E+M.

Conform PUG în curs de elaborare, Etapa V, amplasamentul propus spre reglementare este încadrat în Zona pentru institutii și servicii publice și de interes public.

Prin dezvoltarea urbanistica propusa nu se modifica funcțiunea zonei prevazuta prin Solutie preliminară a PUG Arad – Etapa V, pastrandu-se destinația de zona de servicii, însă se reglementează condițiile de construire.

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

Intervențiile în cadrul zonei studiate vor viza:

a) Nu există intervenții propuse în zona studiată. Terenul este racordat/bransat la utilități, iar accesul în incintă este reglementat și funcționează pentru activitatea care se desfășoară pe amplasament – policlinică. Racordul carosabil existent, având lățimea de 6 m, va putea fi reamplasat pe lățimea frontului stradal, funcție de soluția adoptată la următoarele faze de proiectare.

Intervențiile în cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- a) Extindere și supraetajare construcție existentă, cu funcțiunea servicii și amenajările aferente;
- b) Amenajare alei și platforme carosabile și pietonale de incintă;
- c) Amenajare zone verzi de incintă.

Priorități de intervenție. Amenajarea amplasamentului în vederea definirii unei parcele edificabile atractive implică realizarea infrastructurii edilitare care se vor realiza din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat.

Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z., asupra propunerilor avansate, eventuale restricții. Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, respectiv a municipiului, asigurând o continuitate a dezvoltării economice într-o zonă ce oferă bune premize în acest sens.

Realizarea investiției propuse va avea următoarele consecințe social-economice și urbanistice:

- se propun amenajări care au în vedere valorificarea pe termen lung a unor suprafețe de teren și sistematizarea și reglementarea accesului la zona studiată.

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 H.C.L.M.;
- asigurarea de fonduri private pentru realizarea lucrărilor propuse prin prezenta documentație.

Specialist cu drept de semnatura RUR,

Intocmit,

arh. Doriană Balogh

arh. Andreea TUȚU