

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

- 1.1.a Denumirea investiției : ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI SERVICII
ARAD / SPLAIUL MUREȘULUI NR. 26
- 1.1.b Beneficiar : S.C. PORTO PETROL S.R.L.
- 1.1.c Proiectant general : OBIECTIV s.r.l.
- 1.1.d Proiectant urbanism : ARHI PROIECT PBG s.r.l.
- 1.1.e Proiectant rețele apă/canal : SIMVERA s.r.l.
- 1.1.f Proiectant rețele electrice : NORAS PROIECT s.r.l.
- 1.1.g Proiectant rețele gaze : P.F.A. BEGOV F.
- 1.1.h Lucrări cadastru/topografie: B.C.C.G. Mermeze
- 1.1.i Data elaborării : iulie 2018

1.2 Obiectul PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Beneficiarului, Porto Petrol s.r.l. deține pe Splaiul Mureșului nr. 26 , între intersecția cu strada Ialomitei și prelungirea străzii Remus, un teren în suprafață de 52.434 mp Terenul este format din două parcele , una în suprafață de 52.087 mp și una în suprafață de 347 mp. În trecut terenul a fost ocupat cu clădirile fabricii de zahăr. Acestea au fost demolate , în prezent terenul fiind liber de construcții . Beneficiarul intenționează să construiască pe acest teren locuințe individuale pe lot , locuințe colective și dotări de servicii complementare locuințelor.

Obiectul acestei documentații este reglementarea condițiilor de constructibilitate în care se poate realiza investiția pe care și-o propune beneficiarul.

În P.U.G. Arad nu sunt prevăzute operații care să vizeze terenul care urmează să fie reglementat.

1.3 Surse de documentare

S-au folosit ca surse de documentare următoarele:

- P.U.G. municipiul Arad – elaborat de s.c. Proiect Arad s.a., aprobat cu H.C.L.M nr. 371/2015

- Studiu geotehnic – elaborat de s.c. Sein A s.r.l.
- Studiu topografic – elaborat de B.C.C.G. Mermeze
- P.U.Z. Faleză strada Malul Mureșului-Arad/Obiectiv s.r.l.-proiect nr. 190/2007
- P.U.Z Blocuri de locuințe cu spații comerciale la parter / Stacons s.r.l.-proiect nr. 68/2007
- P.U.Z. Zonă monumente protejate Arad/Proiect s.a./-proiect nr.39027/2013

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 Evoluția zonei

Amplasamentul studiat se află în vecinătatea celei mai vechi zone a orașului, zonă care a fost de-a lungul timpului, supusă unor numeroase transformări datorate evoluției istorice prin care acesta a trecut. Transformările au vizat atât relieful cât și terenul urban.

Date certe despre ocuparea zonei se găsesc din epoca stăpânirii turcești, după mijlocul secolului al XVI-lea, când în vecinătatea zonei studiate, spre est este menționată o cetate, amplasată în lunca pe care o formează Mureșul, cetate care controla și un vad de traversare a râului, parte a drumului comercial în legătura cu care s-a dezvoltat orașul.

După ocuparea definitivă a cetății de către Habsburgi (1699), concomitent cu lucrările de reparare a cetății, care devine un punct strategic de sprijin a operațiilor militare desfășurate la sud de Mureș, are loc la vest de cetate, o colonizare cu veterani ai regimentelor de grăniceri sârbi, încorporate în armata habsburgică. Aceștia ocupă zona situată la nord de amplasamentul studiat, țesutul urban fiind constituit din parcele cu case individuale pe lot, grupate în jurul unei piațete în care a fost construită biserica sârbească, una dintre cele mai vechi biserici din oraș. În actuala configurație a zonei, biserica și piațeta se află în axul circulației rutiere și de transport în comun care traversează zona de la est la vest. Trebuie menționat faptul că trasele străzilor au fost influențate de existența unor meandre, parțial colmata, ale Mureșului, la vest de cetate, prezența lor fiind încă semnalată pe "Ridicarea Josefină" (circa 1770).

Până în anul 1781 evoluția orașului și implicit a zonei, stă sub semnul incertitudinii datorită faptului că, prin începerea construirii cetății de tip Vauban în bucla Mureșului aflată în amonte de oraș, cetate care necesita o zonă de siguranță strategică extinsă se fac demersuri pentru mutarea orașului pe alt amplasament.

Vechea cetate începe să fie demolată începând cu anul 1766, demolări masive având loc după 1773.

După decizia păstrării orașului pe vechiul amplasament și terminarea noii cetăți în 1783, odată cu începerea demersurilor pentru dobândirea statutului de oraș liber regesc, are loc o revigorare a activităților economice și edilitare. Se asanează bălțile din oraș, inclusiv din zona studiată.

După 1834, când orașul devine oraș - liber regesc, activitatea economică a orașului cunoaște o dezvoltare rapidă.

Urmare a inundațiilor catastrofale care aveau loc periodic, dar și a necesității utilizării Mureșului în scopuri economice în perioada 1845-1872 au loc lucrări de regularizare a albiei, ocazie cu care insula situată la sud de amplasament dispăre din configurația cursului apei.

După regularizarea cursului Mureșului și utilizarea sa ca artera de circulație, în vecinătatea apei apar mici fabrici. Este și cazul fabricii de hârtie înființată de Pollak Frigyes în 1895 în zona amplasamentului studiat.

După inundația din 1877 încep lucrările de îndiguire a orașului, lucrări care se încheie în zona studiată în anul 1912. Lucru greu de explicat, fabrica de hârtie rămâne în afara zonei îndiguite. Traseul digului, ale cărui urme sunt încă prezente, trece pe latura de nord a amplasamentului pe aliniamentul din spatele parcelelor situate pe str. V. Ureche.

În 1926 fabrica de hârtie, închisă în 1925, este transformată și extinsă succesiv, în fabrică de zahăr. Aceasta funcționează până în anii 70, când este închisă, iar întreprinderea mutată pe alt amplasament.

Unul din fenomenele petrecute în intervalul de timp care a urmat imediat după schimbarea de regim din anul 1989 a fost și vânzarea unor obiective industriale, aflate în aparentă dificultate financiară, către grupuri de interese economice străine. În urma unei astfel de operații Fabrica de zahăr din Arad a fost vândută unei asociații a cultivatorilor și procesatorilor de sfeclă de zahăr din Franța. Obiectul tranzacției a fost nu doar noua fabrică de zahăr ci și incinta cu vechea fabrică. La data tranzacției activitatea de producție a acesteia era sistată de mai mult timp. Cumpărătorul a abandonat clădirile, așa cum a oprit și funcționarea fabricii noi, acesta fiind interesat de ocuparea pieței pentru vânzarea propriilor produse și nu de continuarea și modernizarea producției locale de sfeclă de zahăr și produse prelucrate din aceasta.

Ca urmare a acestei politici, clădirile din incinta vechii fabrici de zahăr au intrat într-un proces de degradare care odată cu trecerea timpului s-a accelerat, fiind favorizat și de lipsa de interes a autorităților pentru conversia funcțională și integrarea ansamblului în circuitul socio-cultural al orașului. În final terenurile aferente fabricii au fost vândute deținătorilor clădirilor, pentru construirea de clădiri de locuințe și servicii.

În urma unor tranzacții imobiliare terenul și clădirile au ajuns în proprietatea Porto Petrol s.r.l., beneficiarul acestei documentații.

Beneficiarul a inițiat, în anul 2007, un proiect care viza dezvoltarea unui ansamblu de locuințe, servicii și birouri, dar datorită crizei economice survenite în anii 2008-2012 proiectul a fost suspendat. Au fost demolate clădirile, eliberându-se astfel terenul în vederea reluării investițiilor. Beneficiarul intenționează să continue investiția, pentru valorificarea terenului achiziționat.

• **Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității.**

Vecinătățile zonei studiate sunt reprezentate spre nord și est, de o structură urbană constituită dintr-un sistem parcelar a cărui configurația era deja formată la începutul secolului al XIX-lea. Terenurile sunt ocupate cu locuințe individuale.

Zona a fost separată de restul orașului, în aceste direcții, de un dig, construit la sfârșitul secolului al XIX-lea, ale cărui urme se mai păstrează.

Spre sud zona se învecinează cu Mureșul, al cărui traseu regularizat a fost realizat la mijlocul secolului al XIX-lea. Spre vest zona se învecinează cu terenuri neocupate, inițial foste grădini devenite ulterior groapă de împrumut, situate în zona inundabilă a Mureșului.

Primul nucleu de activitate industrială în zonă, apare menționat de pe un plan din 1893 și este constituit de o fabrică de băuturi spirtoase. Edificarea ei în afara zonei îndiguite a orașului poate fi pusă pe seama faptului că la acea dată costurile terenurilor erau ridicate, datorită ariei administrative limitate la care se aplicau privilegiile de oraș liber, în condițiile unei dezvoltări economice foarte puternice.

Accesul în zona studiată se făcea pe latura de est, dinspre actuala stradă a Ialomitei, unde terenul a fost adus la cota digului, fiind utilizat ca umplutură moloz rezultat din demolarea vechii cetăți, aflată la est. Procesul de umplere cu moloz a zonei joase dintre dig și

Mureș a continuat, lucru care a permis extinderea incintei industriale spre vest, cel mai probabil în perioada construirii uzinelor Teba, pe amplasamentul foste cetății.

Separată de oraș prin dig, zona studiată a avut o evoluție relativ independentă față de acesta, cu excepția anilor 20 ai secolului trecut, când incinta a fost extinsă pe parcela riverane cu strada V. Ureche, la acea dată partea de vest a zonei studiate fiind încă la o cotă mai joasă, fapt care nu făcea posibilă amplasarea unor construcții.

Aprovizionarea cu materie primă și expediția produselor prelucrate se realizează prin intermediul unei căi ferate uzinale, cu acces dinspre vest, construită pe malul Mureșului.

Pe terenul din vecinătatea de vest a zonei studiate, teren care făcea parte din incinta fabricii de zahăr, au fost construite, spre sfârșitul perioadei interbelice, locuințe de serviciu, locuințe care aparțin în prezent foștilor angajați ai fabricii.

• **Potențial de dezvoltare**

Evoluția orașului a condus la situația că în prezent zona studiată se află în apropierea zonei centrale a orașului. Datorită tendinței de mutare a industriilor la periferie, acțiune aflată în plină desfășurare, reconstruirea incintei cu funcțiuni civile se înscrie în procesul de restructurare pe care orașul îl parcurge în prezent.

Prin situarea sa în raport cu structura urbană, amplasamentul are un potențial deosebit, în primul rând pentru construirea unor imobile de locuințe de calitate superioară, dar și pentru servicii, de mică amploare, din categoria agrementului, alimentației publice sau loisir-ului. Prin dezvoltarea acestui ansamblu se are în vedere și creșterea calității spațiilor urbane care mărginesc malul Mureșului, ceea ce va contribui, în final la susținerea și accelerarea procesului de regenerare urbană a tuturor zonelor limitrofe.

2.2 Încadrarea în localitate

Zona studiată se află în vecinătatea zonei centrale a orașului, fiind parțial inclusă în centrul istoric protejat. La est se mărginește cu strada Ialomiței care prin prelungirea cu str. Grigore Alexandrescu face legătura cu Piața Avram Iancu, vechiul centru al orașului. La sud zona este delimitată de strada Splaiul Mureșului, vechiul traseu al căii ferate uzinale și de râul Mureș.

Spre est Splaiul Mureșului comunică prin str. Cuza Vodă cu Piața veche, prin str. Mucius Scaevola cu Piața Arenei și cu Calea Romanilor și Podul Traian care fac legătura cu cartierul Aradul Nou.

La vest zona este mărginită de prelungirea străzii Remus, care duce la amplasamentul vechiului bac, străzile Primăverii și Putnei, care fac legătura cu Piața Sârbească și Piața Mare și de asemenea cu axul străzilor Kogălniceanu, Preparandiei și Dornei care asigură fluxul de trafic major între Piața Arenei și zona de vest a orașului, spre strada Andrei Șaguna. Primăria intenționează ca în continuarea traseului acestei străzi (Andrei Șaguna) să construiască un nou pod peste Mureș care să asigure o nouă legătură cu cartierul Aradul Nou, legătură amplasată în partea de vest a acestuia.

Rețeaua de echipare edilitară a zonei, cu excepția alimentării cu gaze, are conductele principale amplasate pe axul străzilor Kogălniceanu, Preparandiei și Dornei. Odată cu modernizarea rețelelor de echipare edilitară pe strada Badea Cârțan a fost amplasată o conductă colectoare magistrală de ape uzate care servește zona.

Străzile adiacente zonei studiate/reglementate (Ialomiței, Grigore Ureche, Putnei) sunt echipate cu rețele edilitare pentru alimentarea cu apă, canalizare în sistem unitar, alimentare cu energie electrică, gaze.

În incinta fostei fabrici Teba se află o stație electrică de zonă.

În partea de est a zonei studiate, la aliniament cu strada Ialomiței se află o stație de reglare măsurare gaze.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Latura de sud a zonei studiate se învecinează, pe toată lungimea sa cu malul râului Mureș. Porțiunea de est a Splaiului Mureșului se află la o cotă mai ridicată față de restul terenului, ceea ce face posibilă o relație vizuală directă cu apa, parapetul de beton a digului, fiind în această zonă, de mică înălțime.

Pe tot parcursul vecinătății cu zona studiată, excepție făcând o porțiune de circa 70-80m în partea de vest, apa este la o distanță de aproximativ 15-20m de coronamentul digului actual, mărginită de un taluz cu o înclinare de circa 35°-40°. Este o situație particulară a malului Mureșului, rezultată în urma lucrărilor de regularizare din sec. al XIX, când a fost desființată insula aflată în zonă. În amonte și aval de zona studiată, malul se lărgeste, între dig și apă aflându-se porțiuni joase, utilizate ad-hoc, în scopuri de agrement și loisir. Până în anii 50 ai secolului trecut, în amonte, în albia Mureșului, în dreptul fabricii Teba a funcționat un strand organizat.

Prin studiul geotehnic întocmit, s-a dovedit că terenul zonei studiate este alcătuit din umpluturi de circa 5,5 m grosime. Apa freatică a fost interceptată la 8m adâncime, fiind probabil în legătura directă cu apa râului.

În urma consolidării și înălțirii digului, realizată după inundațiile din anii 1970 și 1975, pe un traseu riveran Mureșului riscurile provocate de inundații au fost înlăturate.

Relația amplasamentului în raport cu elementele cadrului natural din zonă permite elaborarea unei soluții care să pună în valoare relația ansamblului construit cu râul riveran prin măsuri specifice de integrare (terase plantate ,volumetrie construcții, rampe, debarcadere,).

Trăsăturile determinante ale cadrului natural din vecinătate sunt următoarele :

- terenul plat
- absența vegetației arboricole (copaci, tufișuri), cu excepția unor fragmente de aliniamente crescute spontan pe malul ape. Aliniamentul de plop de pe limita incintei, rămas fragmentar, va fi integrat în rețeaua de spații verzi.
- absența riscurilor naturale
 - cutremure
 - inundații
 - alunecări de teren
- clima relativ blândă (temperat continentală cu influențe mediteraneene și polare)
- zonele joase au fost drenate prin rețele de canale, unele dintre ele alimentând amenajări piscicole de mici dimensiuni

Conform Studiului geotehnic întocmit de s.c. SAIN 111 s.r.l., stratificația terenului pusă în evidență printr-un foraj, considerat reprezentativ, este următoarea :

Coloană litologică F1

- până la 0,60 m umplură(sol vegetal)

- alunecări de teren
- clima relativ blândă (temperat continentală cu influențe mediteraneene și polare)
- zonele joase au fost drenate prin rețele de canale, unele dintre ele alimentând amenajări piscicole de mici dimensiuni

Conform Studiului geotehnic întocmit de s.c. CARA s.r.l., stratificația terenului pusă în evidență printr-un foraj, considerat reprezentativ, este următoarea :

Coloană litologică F1

- | | | |
|---|----------------|-----------------------------|
| - | până la 0,60 m | umplutură(sol vegetal) |
| - | 0,60 – 3,60 m | argilă cafenie, plastic |
| - | vârtoasă | |
| - | 3,60 – 5,00 m | argilă prăfoasă nisipoasă, |
| | | cafenie plastic consistentă |

Apa freatică a fost interceptată la o adâncime de 3,50 m față de cota terenului natural. Variația nivelului apei subterane este legată de cantitățile de precipitații căzute. Se prevede un regim ascensional până la adâncimea de -1,80 m față de cota terenului natural.

Adâncimea de îngheț a zonei este de 0,80 m.

Conform Normativ P100-1/2013 amplasamentul se încadrează într-o zonă - cu perioada de colț $T_c = 0,7$ sec, un coeficient seismic $a_g = 0,20$ g și gradul 6 de intensitate seismică.

2.4 Circulația

• Aspecte critice ale circulației feroviare, navale, rutiere și pietonale

În prezent, fabrica fiind dezafectată de circa 30 de ani, iar recent fiind demolate și clădirile existente în fosta incintă, numai există, între arealul fostei fabrici și restul orașului, decât o circulație ocazională de activitatea desfășurată în clădirea de birouri a S.C.D.C.B. Arad situată la colțul străzii Ialomiței cu Splaiul Mureșului. În aceste condiții se pot face următoarele referințe la situația echipării existentă în trecut.

Față de perioada când fabrica era în funcțiune, au fost dezafectate odată cu închiderea ei, calea ferată uzinală care avea accesul în incintă pe latura de vest și linia de tramvai care în perioada interbelică avea traseul până la poarta fabricii din partea de est a incintei. A fost dezafectat de asemenea și traseul feroviar uzinal care servea fabrica Teba, aflată la est de zona studiată.

În prezent Splaiul Mureșului, cel care asigură principala relație carosabilă și pietonală cu orașul a fost realizată o pistă pentru circulația bicicletelor, având două sensuri și o lărgire a acesteia, care poate funcționa ca și trotuar sau, împreună cu pista de biciclete, ca și carosabil pentru intervenții de urgență.

Strada care continuă traseul străzii Remus până la Mureș, aflată la vest de zona studiată, este o stradă aflată într-o stare fizică proastă, strada fiind practic neutilizată din momentul desființării bacului cu care se putea traversa Mureșul, rampa pontonului de îmbarcare aflându-se în capătul străzii. Desființarea bacului este legată tot de închiderea fabricii, acesta fiind utilizat în mare parte de salariații acestei fabrici.

concentrări de funcțiuni urbane aflate la nord.

Transportul în comun este reprezentat de liniile de tramvai de pe străzile Dornei și Preparandiei aflate la circa 300 m nord față de amplasament sau de cele situate pe Calea Romanilor față de care distanța este aproximativ egală.

În ipoteza construirii ansamblului de locuințe și servicii propus de beneficiar este necesară analizarea unor soluții suplimentare de preluare și dirijare a plusului de trafic rutier și pietonal generat de realizarea investiției.

Amenajarea unui debarcader în zona din capătul Splaiului Mureșului ar fi utilă pentru permiterea unei legături pe apă cu Aradul Nou.

2.5 Ocuparea terenurilor

- În zona studiată există în prezent o relativă diversitate a funcțiunilor cu care sunt ocupate clădirile.

În partea de est, adiacent străzii Ialomiței se află clădirea (p) dată în administrarea S.C.D.C.B. Arad, ocupată cu servicii și incinta aparținând K&K s.r.l. în prezent ocupată cu hale (p) , fără activitate și unde se prevede printr-un P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 190/2008 (valabil până în 08.08.2018) construirea unor blocuri de locuințe cu regim de înălțime d+p+5+m , cu parter comercial.

În partea de nord riveran cu strada Grigore Ureche se află , în partea de est a străzii locuințe pe lot, individuale sau cu apartament, cu regim de înălțime p sau p+1 . În zona de mijloc a străzii se află sala de sport a C.S.M. Arad și terenurile eliberate de construcții a fostei fabrici . În zona de vest a străzii se află locuințe individuale pe lot, cu regim de înălțime p sau p+1. Aceleași funcțiuni se află și în zona mărginită de străzile Putnei, Căminului și Primăverii. Pe terenul viran situat între străzile Primăverii și Căminului este prevăzută prin P.U.Z.C.P. Zonă monumente protejate Arad, realizarea unui campus școlar.

În partea de sud se află malul Mureșului, în prezent fiind un spațiu verde neamenajat.

Incinta fostei fabrici de zahăr este eliberată de clădiri, acestea fiind demolate. O parte din moloz se află pe amplasament urmând să fie utilizat, selectiv, ca umplutură pentru unele lucrări de construcție.

- Zonele ocupate cu funcțiuni active (locuințe) se înscriu în funcțiunea dominantă specifică și vecinătăților. Incintele industriale sau de depozitare nu mai sunt active.

- Așa cum s-a arătat , incinta fostei fabrici este eliberată de construcții. Incinta deținută de K&K. s.r.l. este ocupată cu construcții destinate industriei și depozitării. Zonele de locuințe sunt ocupate cu clădiri , în majoritate de locuințe individuale pe lot , cu regim mic de înălțime și cu indici urbanistici mici.

- Calitatea fondul construit din vecinătatea amplasamentului este situată între mediocru și bun. Fondul construit este caracterizat de diversitate în ceea ce privește standardul de execuție a clădirilor. O mare parte din clădiri au fost realizate în prima parte a sec. al XIX-lea , sau chiar înainte de această perioadă.

- Zona de locuințe beneficiază de serviciile existente în zonă. Pe strada Veronica Micle există o școală. În apropiere există toate serviciile specifice locuirii de tip urban .

- Spațiile verzi existente în zonă sunt reprezentate de malul Mureșului. Acesta este ,pe porțiunea inclusă în zona studiată, neamenajat
- Riscurile naturale, reprezentate de inundații au fost practic înlăturate după inundațiile din 1975 , atunci când digul care mărginește Mureșul a fost înălțat și consolidat.
- Principalele disfuncționalități sunt legate de următoarele aspecte :
 - incompatibilitatea funcțională a incintei (în prezent demolată) cu funcțiunile zonelor riverane
 - destructurarea vecinătății cu str. V. Ureche prin amplasarea unor construcții (în prezent demolate) aflate în contradicție volumetrică cu prospectul străzii
 - caracterul speculativ al modului de ocupare a terenului de către vechile construcții, fapt care a condus la ocuparea agresivă a aliniamentelor, inclusiv spre malul Mureșului
 - lipsa unei relații cu elementul natural major (râul Mureș)
 - lipsa de coerență a noilor funcțiuni amplasate în incintă și imposibilitatea asigurării lor cu funcțiuni complementare
 - slaba integrare în rețeaua de circulații (pietonale, rutiere, transport în comun
 - degradarea puternică a fondului construit existent și demolat
 - lipsa unor dotări și servicii necesare bunei funcționări a zonei și a zonelor învecinate
 - echiparea edilitară incompletă
 - neamenajarea malului Mureșului

2.6 Echipare edilitară

a) Alimentarea cu apă potabilă

Pe străzile din vecinătatea Zonei rezidențiale propuse, sunt în funcțiune rețele de apă potabilă, Dn. 110-200mm, pe care sunt montati hidranti subterani de incendiu. Pe strada Putnei si Vasile Ureche sunt rețele de apa Dn. 200 mm, iar restul de 110 mm

Gospodaria de apa care a functionat pe amplasamentul fostei fabrici de zahar a fost dezafectata.

b) Canalizare

Pe străzile, Putnei, Ialomitei și Grigore Ureche, sunt în funcțiune rețele de canalizare menajera, cu Dn. 250-300 mm, montate la adâncimi reduse și care funcționează deficitar.

Sistemul de canalizare din incinta fostei fabrici de zahar, cu evacuare partiala in Raul Mures a fost dezafectat.

Pe strada Badea Cârțan se află amplasată o conductă colectoare magistrală cu diametrul de 1.000 mm

c) Alimentare cu energie electrică

Zona supusă reglementărilor se situează pe terenul fostei fabrici de zahăr. În această zonă a existat un post de transformare de 20/0,4 kV, alimentat printr-o linie electrică subterană de medie tensiune din stația electrică Teba, în prezent dezafectat. Toate rețelele de distribuție a energiei electrice din incinta fostei fabrici de zahăr sunt în prezent dezafectate.

Rețele electrice de distribuție existente în zona studiată sunt reprezentate de liniile electrice aeriene de joasă tensiune și iluminat public existente pe străzile adiacente : Spl. Mureșului, str. Remus, str. Căminului, str. Putnei, str. Gr. Ureche și str. Ialomiței .

Ca urmare a intersectării zonei studiate cu rețelele electrice existente, obținerea unui aviz de amplasament favorabil pentru întreaga zonă este condiționată de reglementarea instalațiilor electrice aparținând de Enel Electrica s.a..

d) Alimentare cu gaze

Amplasamentul obiectivului de investiție este situat în intravilanul municipiului Arad, între Splaiul Mureșului și str. V. Ureche .

Pe amplasament urmează a se realiza construirea unui ansamblu de blocuri de locuințe .

Pentru încălzirea spațiilor pe timp de iarnă respectiv pentru bucătării, beneficiarul solicită utilizarea gazelor naturale.

Folosirea gazelor naturale este avantajoasă din punct de vedere economic, față de alte surse de energie (solid, lichid, electric), cât și sub aspectul unui randament mai ridicat al instalațiilor, cu posibilitatea întreținerii și exploatării acestora.

Exploatarea rațională a combustibilului și cerințele moderne, necesită împlinirea următoarelor funcții mai importante, cum ar fi:

- utilizarea gazelor naturale cu randament ridicat;
- posibilitatea reglării temperaturii;
- supravegherea arderii;
- eliminarea gazelor în exterior;
- exploatare fără dificultăți;

respectiv ,considerente de mediu - utilizarea gazelor naturale reduce poluarea mediului ambient la minimum, în comparație cu alte surse.

Din analiza situației existente a rețelelor de gaze din zonă , se constată că există o rețea de gaze naturale presiune redusă pe strada V. Ureche respectiv în apropierea obiectivului de investiție, există în funcțiune o stație de reglare măsurare de sector , având capacitatea de 3900 mc/h.

e) Alimentarea cu energie termică

În incinta fostei fabrici nu există obiective racordate la rețeaua de termoficare a orașului.

f) Gospodărie comunală

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

2.6 Probleme de mediu

În conformitate cu Ordinul comun MAPPM (nr. 214/RT/1999) și MLPAT (16/NN 1999) și ghidul de aplicare, problemele de mediu se tratează în cadrul unor proceduri de evaluare a impactului asupra mediului bazate pe analize de evaluare a problemelor existente de mediu . Aceste analize

vizează domeniile descrise în continuare .

- **Relația cadru natural - cadru construit**

Incinta fostei fabrici de zahăr a fost organizată în funcție de necesitățile fluxului tehnologic, acesta fiind unicul criteriu de organizare a relațiilor dintre clădiri și vecinătăți.

Proximitatea râului Mureș a fost un motiv important pentru localizarea fabricii pe acest amplasament, din râu fiind prelevată apa industrială utilizată la prelucrarea sfeclei de zahăr.

Singura relație a zonei cu elementul natural a fost una de aprovizionare cu materie primă (apa industrială), în rest incinta fiind separată de malul Mureșului de o cale ferată uzinală.

- **Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Supusă în trecut efectelor inundațiilor periodice produse de râul Mureș, în prezent zona nu mai prezintă astfel de riscuri, ca urmare a construirii noului dig de apărare împotriva inundațiilor, digul fiind situat pe malul apei. Coronamentul acestuia se află la cota maximelor istorice atinse de nivelul apei râului la inundațiile din anii 1970 și 1975

Municipiul Arad nu se află într-o zonă seismică activă. Clădirile nou construite se asigură la risc seismic prin aplicarea normelor de proiectare stabilite în acest scop.

Ca urmare a lipsei de supravegherea terenului în anumite zone ale acestuia au fost depozitate ilegal , de către persoane necunoscute, deșeuri menajere sau moloz.

- **Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicație și din categoria echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zonă.**

În prezent, zona fiind aproape lipsită de activitate, nu există riscuri majore legate de circulații sau echipare edilitară. Pot fi menționate aici disfuncții legate de proastă amplasare a unor activități după cum urmează:

- legăturile dintre fosta stație de pompe din albia Mureșului și incintă (legături care traversează digul
- lipsa spațiilor de parcare necesare activităților sportive, accesibile din străzi cu prospect foarte redus

Reiterăm la acest aliniat și următorul aspect. Rețeaua stradală și cea a echipării edilitare din zonă a făcut obiectul unor lucrări de reabilitare. Aceste lucrări nu au cuprins străzile Primăverii și Splaiul Mureșului pe porțiunea care se învecinează cu amplasamentul care face obiectul reglementărilor acestei documentații. În absența unor lucrări de modernizare , necesare, aceste străzi vor constitui motive de disfuncționalitate , circulația , dar și rețelele de echipare urmând să fie orientate doar spre străzile V. Ureche , Ialomiței și Splaiul Mureșului , zona modernizată.

- **Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție.**

Incinta fostei fabrici se învecinează la nord și est cu Ansamblul urban Arad, înscris în Lista monumentelor istorice - județul Arad la cod. AR-II-a-B-00477.

Cele mai apropiate clădiri di categorie celor cu valoare de patrimoniu istoric se află în zona P-ța Sârbească - str. Preparandiei. Pe Splaiul Mureșului se află în vecinătatea amplasamentului studiat , spre est, trei clădiri stil art-nouveau, de o calitate bună. Pe strada Veronica Micle se află o școală a cărei clădire este de asemenea în stil art - nouveau.

Investiția avută în vedere de beneficiar prevede soluții care să nu creeze conflicte, functionale sau de expresie formală, cu vecinătățile acestui ansamblu.

Valoarea ambientală a vecinătății cu râul Mureș a fost avută în vedere atunci când a fost configurată rețeaua stradală propusă.

- **Evidențierea potențialului turistic**

Vecinătatea Mureșului reprezintă o oportunitate pentru amplasare unor dotări legate de sporturi nautice.

Menționăm că în trecut, în amonte de amplasamentul studiat a funcționat un ștrand, iar în aval, în prelungirea străzii Remus a funcționat un bac acesta asigurând legătura de apă cu zona localului și a amenajărilor de la Port Arthur.

2.7 Opțiuni ale populației

Ca urmare a unor politici nepotrivite în privința modului de privatizare a activelor neproductive aparținând operatorilor economici, clădirile din incinta vechii fabrici de zahăr au intrat într-un proces de degradare care odată cu trecerea timpului s-a accelerat, fiind favorizat și de lipsa de interes a autorităților pentru conversia funcțională și integrarea ansamblului în circuitul socio-cultural al orașului. În final terenurile aferente fabricii au fost vândute deținătorilor clădirilor, pentru construirea de clădiri de locuințe și servicii.

În urma unor tranzacții imobiliare terenul și clădirile au ajuns în proprietatea Porto Petrol s.r.l., beneficiarul acestei documentații.

Beneficiarul a inițiat, în anul 2007, un proiect care viza dezvoltarea unui ansamblu de locuințe, servicii și birouri. Acest Plan urbanistic zonal a fost aprobat cu H.C.L.M Arad nr. 132/2009. Datorită crizei economice survenite în anii 2008-2012 proiectul a fost suspendat. Au fost demolate clădirile, eliberându-se astfel terenul în vederea reluării investițiilor. Beneficiarul intenționează să continue investiția, pentru valorificarea terenului achiziționat.

Prin intermediul presei au fost prezentate mai multe opinii care solicită soluționarea situației în care se află în prezent terenurile virane. Lipsa supravegherii coroborată cu practici situate în afara legii, dar rămase nesancționate, au determinat depozitarea ilegală pe terenuri a unor deșeuri, ceea ce este de natură să producă îngrijorare în primul rând pentru locuitorii din zonă.

Prin situarea sa în raport cu structura urbană, amplasamentul are un potențial deosebit, în primul rând pentru construirea unor imobile de locuințe de calitate superioară, dar și pentru servicii, de mică amploare, din categoria agrementului, alimentației publice sau loisirului. Prin dezvoltarea acestui ansamblu se are în vedere și creșterea calității spațiilor urbane care mărginesc malul Mureșului, ceea ce va contribui, în final la susținerea și accelerarea procesului de regenerare urbană a tuturor zonelor limitrofe.

3 PROPUNERI DE INTERVENȚIE URBANISTICĂ

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Documentația prezentă are la bază planul topografic întocmit de B.C.C.G. Mermeze, recepționat de O.C.P.I. Arad.

Soluția urbanistică a avut în vedere stratificația terenului și caracteristicile geo-fizice ale acestuia, puse în evidență de studiul întocmit de s.c. SAIN 111 s.r.l. Grosimea mare , de circa 5,00 m , a stratului de umpluturi a fost unul din elementele majore care au determinat opțiunea pentru soluția urbanistică prezentată în continuare.

S-a avut în vedere înlăturarea disfuncționalităților puse în evidență în secțiunile anterioare.

3.1 Prevederi ale P.U.G.

Planul Urbanistic General Municipiu Arad, aflat în vigoare prin H.C.L.M nr. 371/2015 include amplasamentul reglementat în U.T.R. nr. 7. Zona are ca destinație funcțională locuințele , serviciile , sportul și spațiile verzi amenajate. Pe amplasament este instituită interdicție de construire până la elaborarea unui P.U.Z. sau P.U.D.

În decursul anilor în proximitatea zonei au fost întocmite documentații de urbanism pentru explicitarea sau modificarea P.U.G.. Acestea sunt prezentate în continuare.

Pe terenul din incinta aparținând societății comerciale K&K , este în vigoare un P.U.Z. – Blocuri de locuințe și spații comerciale la parter, întocmit de către s.c. Stacons s.r.l. și aprobat prin H.C.L.M. nr. 190/08.08.2008. Acest plan prevede o subzonă cu bloc de locuințe cu parter comerț/servicii la aliniamentul cu strada Ialomiței(S1) având P.O.T. = 60%, C.U.T. = 4,5 , H = d+p+5+m, iar în incinta o subzonă de blocuri de locuințe(S2) cu regim de înălțime d+p+5+m , cu P.O.T. 35% , C.U.T. = 3,5 .

Termenul de valabilitate al P.U.Z. expiră în data de 08.08.2018.

Terenurile situate în partea de nord a zonei reglementate , având aliniamentul la strada Grigore Ureche, cât și Colonia Fabricii de zahăr și terenul viran dintre strada Putnei și strada Căminului fac parte din Ansamblul urban Arad, zonă protejată înscrisă în Lista monumentelor istorice județ Arad cu l codAR-II-m-B-00477 și reglementată prin P.U.Z. Zonă monumente protejate Arad, proiect nr. 30.027/2013 întocmit de s.c. Proiect Arad, aprobat prin H.C.L. nr. 201/17.07.2014. Toate aceste terenuri sunt cuprinse în Zona istorică de referință nr. 1, Subzona istorică de referință nr. 52. Cu excepția terenului viran situat între strada Căminului și strada Primăverii , a cărui destinație funcțională este de campus școlar (Unitatea funcțională IS), celelalte subzone funcționale care compun S.I.R. 52 sunt subzone cu locuințe pe lot (subunități ale unității funcționale L), cu regim de înălțime mică (p, p+1).

Pe subzona propusă pentru învățământ este instituită restricție temporară de construire până la elaborarea unui P.U.Z.

3.2 Valorificarea cadrului natural

Propunerea de dezvoltare urbanistică a zonei studiate are în vedere realizarea unei soluții care să valorifice vecinătatea cu râul Mureș.

Astfel, se are în vedere amenajarea zonei de circulație riverană în sensul că pe lângă pista de biciclete și o alee rutieră să existe și un traseu pietonal pe cea mai mare parte a lungimii ei.

Străzile vor fi orientate spre râul Mureș pentru a permite o relație vizuală directă a caselor cu apa și malul acesteia.

Disponerea clădirilor riverane apei se va face fără a obtura relația vizuală dintre spațiile interioare ale ansamblului și cursul de apă.

Se recomandă ca taluzul digului să fie amenajat ca zonă verde.

În partea de vest a amplasamentului va fi amenajată o rampă de acces la un debarcader amplasat în albia majoră a Mureșului. Acesta va fi accesibil din extremitatea vestică a traseului pietonal de pe Splaiul Mureșului și din prelungirea străzii Remus prin fostul acces la bacul care a funcționat pe acest amplasament. Această amenajare va aparține unui club nautic propus în această parte a terenului.

- **Construibilitatea și condițiile de fundare**

În urma analizării stratificației terenului s-a constatat existența unor umpluturi a căror grosime crește de la est spre vest. În partea de est a zonei acestea au circa 2m grosime în timp ce grosimea lor în partea de vest ajunge la circa 4m. În zona malului (spre sud, grosimea lor atinge circa 5m). Apa freatică se află la circa 6,5m față de nivelul terenului, având un nivel variabil legat direct de nivelul apei din râul cu care zona este vecină.

În aceasta situație, datorită condițiilor de fundare s-a propus realizarea unui parcaj general, pe două nivele sub toate clădirile situate în zona malului.

3.4 Modernizarea circulației

În vederea realizării unui sistem de circulații carosabile și pietonale care să răspundă necesităților apărute prin realizarea ansamblului de locuințe și servicii se propune realizarea unei rețele de străzi care să se integreze în rețeaua stradală existentă în vecinătate, permițând o distribuire polidirecțională a traficului rutier și pietonal generat. Se urmărește, din punct de vedere funcțional, evitarea concentrărilor de trafic, fenomen cu efecte negative asupra calității și confortului zonelor de locuințe, așa cum este în mod preponderent zona studiată.

Trama stradală propusă este alcătuită din trasee care prelungesc străzile Veronica Micle, Putnei și Primăverii până la intersecția lor cu Splaiul Mureșului, între acestea fiind prevăzută o stradă de legătură, paralelă cu Splaiul Mureșului, care închide cvartalul delimitat la nord de strada Grigore Ureche. Între această stradă și Splaiul Mureșului sunt propuse străzi perpendiculare pe acestea și implicit pe traseul râului Mureș, deschizând în acest fel ansamblul rezidențial spre priveliștea râului.

Locuințele vor avea amenajate/construite în interiorul parcele parcar/garaje.

Străzile propuse sunt de categoria a III-a, ca și cele cu care se continuă în structura urbană învecinată.

Se are în vedere și modernizarea Splaiului Mureșului și reprofilarea prospectului pentru a asigura capacitatea preluării unui trafic complex : pietonal, pietonal/promenadă, biciclete, rutier cu sens unic (o bandă). Se are în vedere propunerea unei dezvoltări a amenajărilor legate de profilul și funcțiunile subsecvente de natură peisagistică pe care le are digul Mureșului.

Căile de circulație din zona reglementată vor fi executate etapizat, din tronsoane aferente subzonelor aflate în construcție. După finalizarea lucrărilor de construcție și a procesului de vânzare a caselor și a spațiilor destinate dotărilor publice, căile de circulație din incinta reglementată vor fi transferate în domeniul de interes public al municipiului Arad.

În partea de vest a terenului, la intersecția Splaiului Mureșului cu continuarea străzii Remus se va amplasa la malul Mureșului, în zona acostamentului utilizat în trecut de bacul de traversare a râului, un ponton pentru acostarea ambarcațiunilor

3.5 Zonificare funcțională – reglementări, bilant teritorial, indici urbanistici

Investiția pe care beneficiarul intenționează să o dezvolte se întinde pe o suprafață de 52.434,00 mp, rotund 5,24 ha. Această suprafață este compusă din două parcele. Parcela cu nr. cad. 326 384 , în suprafață de 52.087,00 mp și parcela cu nr. cad 304 884 , în suprafață de 347,00 mp. Terenul este liber de construcții

ZONIFICARE

Soluția adoptată are la bază următoarele considerente :

- Integrarea ansamblului în structurile urbane cu care se învecinează
- Realizarea unei fațade urbane spre râul Mureș
- Integrarea râului și a malului în structura funcțional volumetrică
- O ofertă funcțională care să asigure sustenabilitatea activităților avute în vedere

Astfel , trama căilor de circulație a avut în vedere nu doar integrarea în rețeaua stradală din vecinătate , ci și delimitarea unor subzone funcționale distincte , cu configurație diferențiată potrivit destinației avută în vedere și de asemenea pentru asigurarea condițiilor necesare modului de implementare a investiției avut în vedere .

Organizarea căilor de circulație rutieră și a amenajărilor aferente , C, a avut ca scop și determinarea unor subzone funcționale care să permită etapizarea realizării ansamblului . Zona căilor de comunicație rutieră și a amenajărilor aferente ocupă o suprafață de 1,23 ha.

Ansamblul de locuințe și servicii este compus în cea mai mare parte din parcele destinate construirii de locuințe individuale, izolate sau cuplate.

Această destinație funcțională o au subzonele Lm1, Lm2, Lm3, Lm4, Lm5, Lm6, Lm7, Lm8, Lm9, Lm10 și Lm11 . Regimul de înălțime propus este minim - p+m, maxim - p+2. P.O.T. propus este , conform R.G.U. , Anexa2, al. 2.1.5 , maxim 35 % . C.U.T. maxim rezultat este de 1,05. Suprafața ocupată de aceste subzone de locuințe cu regim mic de înălțime este de 3,48 ha. În aceste subzone se vor realiza parcelări cu loturi îndeplinind condițiile prevăzute de lege pentru locuințe individuale amplasate izolat sau cuplat (aliniament minim 12,00 m). Suprafața parcelelor este de maximum 250,00 mp. S-a avut în vedere posibilitatea alipirii unor parcele în vederea formării unor loturi mai mari, fiind recomandate parcelele de colț. De asemenea s-a considerat oportună asigurarea condițiilor care să permită alipirea a două parcele și dezlipirea suprafeței astfel obținută în trei loturi de locuințe înșiruite (aliniament minim 8,00 m și suprafața mai mare de 150,00 mp).

În parcelele vecine cu terenurile aparținând Stațiunii de cercetare se propune posibilitatea autorizării, determinată de evoluția funcțională a vecinătății și activități din categoria serviciilor publice. Aceste subzone mixte de locuințe de mică înălțime și servicii , LmS2 și LmS3 , ocupă o suprafață de 0,06 ha.

Adiacent vecinătății cu terenul pe care se află amplasată sala de sport și zona de locuințe colective înalte și servicii (proprietate K și K), s-a propus o zonă mixtă de locuințe colective de înălțime medie și servicii – LmS1 . Clădirile vor avea un regim de înălțime minim - p+2, maxim p+4. P.O.T. propus este, conform R.G.U. , Anexa2, al.2.1.5 , maxim 40 % , C.U.T. maxim rezultat este de 2. Suprafața zonei este de 0,22 ha

În partea de vest a amplasamentului reglementat, la intersecția prelungirii străzii Remus cu Splaiul Mureșului , a fost propusă o zonă pentru agrement și servicii, SPS , cu funcțiunea legată în principiu de practicarea sporturilor nautice și activităților de clubing. P.O.T. propus este , conform R.G.U. Anexa 2 al. 2.2.4, de 50%. Regimul de înălțime propus este p+2, rezultând C.U.T. maxim de 1,50. Suprafața zonei este de 0,05 ha.

Terenul dintre zona SPS și subzona Lm1, riveran Splaiului Mureșului , va fi amenajat ca spațiu verde SP 1 , urmând să fie mobilat și cu locuri de joacă pentru copii.

La nord de subzonele Lm10 și Lm 11 se va realiza o fâșie de spațiu verde SP 2, plantat cu un aliniament arboricol, cu rol de protecție față de zona de locuințe înalte și servicii aflată în vecinătate. Suprafața terenurilor ocupate cu spații verzi este de 0,19 ha.

La est de subzona SP2 se va amplasa postul de transformare necesar realizării rețelei de alimentare cu energie electrică. Terenul ocupat va constitui zona TEe și are o suprafață de 0,01 ha.

În zona studiată au fost incluse zonele învecinate, unele dintre ele reglementate prin documentații de urbanism aprobate anterior întocmirii acestei documentații. Aceste zone au fost preluate așa cum sunt reglementate. Acolo unde a fost cazul s-au făcut recomandări.

Zonele adăugate zonei reglementate în vederea constituirii zonei studiate sunt descrise în continuare.

Astfel, subzona reprezentată de terenul aparținând K&K S.R.L. va rămâne, probabil, în continuare subzonă de locuințe colective și servicii cu regim de înălțime mediu (d+p+5+m), păstrând distincția funcțională între subzonele S1 și S2. Se vor opera corecțiile de rigoare asupra indicatorilor urbanistici, în vederea punerii lor de acord cu mențiunile din documentație. Se va avea în vedere reglementarea distanțelor minime față de limitele laterale și posterioare ale terenului. Planurile documentației sunt întocmite pe un suport care conține o eroare de delimitare a laturii de sud a terenului .

Terenurile aflate în administrarea operativă a Stațiunii de cercetare dezvoltare pentru creșterea bovinelor Arad vor avea aceeași destinație funcțională propusă pentru terenurile aflate în proprietatea beneficiarului.

La aliniamentul străzii Ialomiței se află o stație de reglare măsurare gaze din care urmează să fie alimentată zona reglementată. Această stație ocupă terenul care constituie subzona TEg.

Subzonele de locuințe individuale pe lot cu aliniament la strada Grigore Ureche și Putnei își vor păstra aceeași funcțiune, ca și subzona de sport , reprezentată de sala aparținând C.S.M. Arad. Va avea în continuare destinația de spațiu verde (propus pentru amenajare) și terenul cuprins între dig și oglinda de apă a râului.

Conform regulamentului instituit prin P.U.Z. Zone protejate Municipiul Arad , în unitatea funcțională (L) cu subunitățile funcționale Lm III 5, 7, 12, 13, 14 și 15 este permisă construirea de locuințe pe lot, cu regim de înălțime p, p+1 în completarea sau prin restructurarea celor existente, acestea având valoare ambientală. De asemenea , în aceste subunități pot fi construite, la același regim de înălțime și construcții pentru comerț, servicii sănătate, învățământ preșcolar, turism.

În subunitatea funcțională destinată campusului școlar (IS) este permisă construirea de clădiri de învățământ , după întocmirea prealabilă a unui plan urbanistic zonal.

Pe terenul situat între Splaiul Mureșului, strada Primăverii și strada Căminului este instituită prin P.U.Z. – Zonă monumente protejate Arad o zonă de locuințe și servicii.

Zona studiată ocupă o suprafață de 11,41 ha.

REGLEMENTĂRI

- Perimetral față de clădirea stației de reglare / măsurare gaze este instituită o zonă de protecție de 7,00 m. Aceasta este inclusă în incinta împrejmuită a stației.
- În jurul postului de transformare a rețelei de alimentare cu energie electrică a fost instituită o zonă de protecție de 6,00 m.
- Retragerea minimă a clădirilor de locuințe față de aliniament este de min. 3,00 m și max. 5,00 m. Excepție fac clădirile de pe Splaiul Mureșului care au retragerea minimă de 2,00 m.

BILANȚ TERITORIAL - ZONA REGLEMENTATĂ

Zone funcționale	Existent		Propus	
	ha	%	ha	%
Zona locuințe regim mic de înălțime / Lm1,Lm2, Lm3, Lm4,Lm11	-	-	3,48	66,41
Zona mixtă -locuințe și servicii regim mic de înălțime / LmS, LmS3	-	-	0,06	1,15
Zona mixtă -locuințe și servicii regim mediu de înălțime / LmS1	-	-	0,22	4,20
Zona mixtă-servicii și agrement / SPS	-	-	0,05	0,95
Zona spații verzi / Sp1, Sp2	-	-	0,19	3,63
Zonă căi de comunicație rutieră propuse și amenajări aferente / C	-	-	1,23	23,47
Zonă echipare edilitară / ED	-	-	0,01	0,19
Zonă locuințe, servicii, sport și spații verzi (conform P.U.G.) / teren viran	5,24	100	-	-
TOTAL GENERAL	5,24	100	0,50	100

BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ

Subzone funcționale	Existent		Propus	
	ha	%	ha	%
Zona locuințe cu regim mic de înălțime	2,23	19,55	5,71	50,04
Zona locuințe regim mare de înălțime	0,39	3,42	0,39	3,42
Zona instituții și servicii publice	0,97	8,50	0,97	8,50
Zona mixtă – locuințe și servicii / Regim mic de înălțime	-	-	0,06	0,52
Zona mixtă – locuințe și servicii / Regim mediu de înălțime	-	-	0,22	1,93
Zona mixtă – locuințe și servicii / Regim mare de înălțime	0,20	1,75	0,20	1,75
Zona de agrement și sport	0,15	1,32	0,15	1,32
Zona spații verzi	1,01	8,85	1,20	10,52
Zona cai de comunicație rutiera și amenajări aferente	0,92	8,06	2,15	18,84
Zona echipare tehnico-edilitară	0,16	1,40	0,17	01,49
Zona mixtă – locuințe, servicii, sport și spații verzi	5,38	47,15	0,14	1,23
TOTAL GENERAL	11,41	100	11,41	100

INDICATORI URBANISTICI

Indicatorii urbanistici existenți în zona studiată aferenți unor subzone care fac obiectul unor documente aflate în vigoare rămân neschimbați.

Pentru noul ansamblu inițiat de beneficiar, indicatorii propuși pentru subzonele construite sunt următorii :

Lm1, Lm2, Lm3, Lm4, Lm5, Lm6, Lm7, Lm8, Lm9, Lm10 și Lm11

Lm1, Lm2, Lm3, Lm4, Lm5, Lm6, Lm7, Lm8, Lm9, Lm10 și Lm11

P.O.T.. = min. 30% ,max. 35 %

C.U.T. = min. 0,60 / max. 1,05

Regim de înălțime = min. p+m / max. p+2

LmS2, LmS3,

P.O.T.. = min. 35% ,max. 40 %

C.U.T. = min. 0,70/ max. 2,00

Regim de înălțime = min. p+m / max. p+2

LmS1

P.O.T.. = min. 35% ,max. 40 %

C.U.T. = min. 1,05/ max. 2,00

Regim de înălțime = min. p+2 / max. p+4

SPS

P.O.T.. = min. 40% ,max. 50 %

C.U.T. = min. 0,80/ max. 1.50

Regim de înălțime = min. p+1 / max. p+2

3.6 Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1 ALIMENTAREA CU APĂ

Pentru alimentarea cu apă a obiectivului propus se va executa o rețea de apă Dn, 160 mm, care va face legatura dintre rețelele de apă de pe strada Vasile Ureche, Putnei-Remus și o legatura Dn 110 mm, la rețeaua din strada Ialomitei.

Rețele de apă propuse se vor executa din tevi din polietilena de înaltă densitate PE ID Pn 6, Dn. 90-110-160 mm , montate subteran la 1,00-1,30 m adâncime, pe strat de nisip

Pentru fiecare clădire, este prevăzut un bransament de apă, Dn. 32 su 63 mm, în funcție de numărul de consumatori, având caminul de apometru amplasat pe domeniul public. Caminul de apometru va cuprinde contorul de apă încadrat de 2 robineti sferici de închidere.

Căminele de apometru, se va executa conform STAS 6002/88, varianta paralelipipedică, carosabile.

MASURI PSI.

Zona de locuinte propusa este amplasata într-un cartier cu un număr de locuitori de până la 10 000, având clădiri, cu regim de înălțime de maximum 4 niveluri.

Conform prevederilor „**Normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor,**

Partea a II a - Instalații de stingere”, indicativ P118/2- 2013, capitol 4.1,

pentru stingerea incendiului nu sunt necesari hidranți interiori , iar conform capitolului 6,.1,

si anexa 6, pentru stingerea din exterior a incendiului este necesar un debit de apa de 10 l/s., cu un singur jet simultan.

Debitul de apa necesar pentru stingerea din exterior a incendiului poate fi asigurat de la retele stradale, prin extinderea acestora cu retele de apa Dn. 160 mm, pe care sa fie amplasati hidranti subterani de incendiu, Dn. 100 mm si conducte de legatura Dn. 90-110 mm.

Hidranti de incendiu vor fi amplasati la maximum 100 m distanta intre ei, sau pana la ultimul punct de stingere

Cantitatea de apă necesară pentru asigurarea consumurilor normate în viitorul ansamblu este prezentată în continuare în breviarul anexat.

1. Necesarul de apă - conform SR 1343/1-2006 și STAS 1478/90.

a) debitul mediu zilnic

$$Q_{zi.med.} = \frac{Vol.an}{365} = \frac{1}{1.000} \sum_{k=1}^n [\sum_{k=1}^n N_i \times q_{si}] \quad mc/zi$$

în care:

N_i = numărul de utilizatori pe categorii –

$$N_{i-1} = \text{număr locuitori in ap. 30 ap} \times 3.5 = 105$$

$$N_{i-2} = \text{număr locuitori in case. 140 ap} \times 4 = 560$$

q_{si} = debitul specific, (cantitatea medie zilnică de apă necesară unui consumator într-o zi)

$$q_{si-1} = 160 \text{ l/om} \times z_i, \text{ conform, tabel 1}$$

$$q_{si-2} = 120 \text{ l/loc} \times z_i, \text{ conform, tabel 2}$$

$$Q_{zi.med.} = \frac{1}{1.000} (150 \times 160 + 560 \times 120) = 91.70 \text{ mc/zi}$$

- necesarul de apa pentru stropit spatii verzi, $S_c=1900 \text{ mp}$, cu norma specifica de consum de 1.0 l/mpxzi, conf. Art. 4.3.3.1 → $q_{sp} = 1.9 \text{ mc/zi}$

- necesarul de apa pentru intretinerea platformelor, cu $S_c=12300 \text{ mp}$, si debit specific de 1 l/mp xzi, → $q_{sp} = 12.3 \text{ mc/zi}$

$$Q_{zi.med.} = 91.70 + 1.90 + 12.3 = 105.90 \text{ mc/zi}$$

b) debitul maxim zilnic

$$Q_{zi.med.} = \frac{1}{1.000} \sum_{k=1}^n [\sum_{k=1}^n N_i \times q_{si} \times K_{zi}] \quad mc/zi$$

$$Q_{zi.max.} = Q_{zi.med.} \times K_{zi} \quad (mc/zi) \quad K_{zi} = 1.35, \text{ conform tabel 1}$$

$$Q_{zi,max}=105.90 \times 1,3 = 137.60 \text{ mc/zi}$$

c) debitul maxim orar

$$Q_{zi,med.} = \frac{1}{24} = \frac{1}{1.000} \sum_{k=1}^n [\sum_{k=1}^n N_i \times q_{si} \times K_{zi} \times K_{or}] \text{ mc/zi}$$

$$Q_{o,max} = \frac{1}{24} \times Q_{zi,max} \times K_{or} \text{ (mc/h)}$$

$$K_{or}=2$$

$$Q_{o,max} = \frac{1}{24} \times 137.6 \times 2 = 11.49 \text{ (mc/h)} = 3.18 \text{ l/s}$$

2. Cerința de apă – conform SR 1343/1-2006

$$C = K_p \times K_s \times (N_g + N_p + N_{ag. ec.} + N_{ri})$$

$$C_{zi,med} = K_s \times K_p \times Q_{zi,med} \text{ (mc/zi)}$$

$$K_s = 1,05; K_p = 1,1$$

$$C_{zi,med} = 1,05 \times 1,1 \times 105.90 = 122.31 \text{ mc/zi}$$

$$C_{zi,max.} = K_{zi} \times Q_{s,zi,med.} = 1,30 \times 122.31 = 159.00 \text{ mc/zi}$$

$$C_{o,max} = \frac{1}{24} \times 159.00 \times 2 = 13.35 \text{ mc/h}$$

3. Debitul de apă necesar pentru stingerea incendiului

Zona de locuințe propusă este amplasată într-un cartier cu un număr de locuitori de până la 10 000, având clădiri, cu regim de înălțime de maximum 4 niveluri.

Conform prevederilor

„Normativului privind securitatea la incendiu a construcțiilor,

Partea a II a - Instalații de stingere”, indicativ P118/2- 2013, capitol 4.1,

pentru stingerea incendiului nu sunt necesari hidranți interiori, iar conform capitolului 6.1,

și anexa 6, pentru stingerea din exterior a incendiului este necesar un debit de apă de 10 l/s., cu un singur jet simultan.

Debitul de apă necesar pentru stingerea din exterior a incendiului poate fi asigurat de la rețele stradale, prin extinderea acestora cu rețele de apă Dn. 160 mm, pe care să fie amplasați hidranți subterani de incendiu, Dn. 100 mm și conducte de legătură Dn. 90-110 mm.

Hidranții de incendiu vor fi amplasați la maximum 100 m distanță între ei, sau până la ultimul punct de stingere.

Conducta de apă va fi dimensionată astfel:

$$Q_c = a K_p \cdot Q_{o,max} + 3.6.n. K_p \times Q_{ie} \text{ în mc/h}$$

$$Q_c = 0.7 \times 1.1 \times 11.49 + 3.6 \times 1 \times 1.1 \times 10 = 48.44 \text{ mc/h} = 13.45 \text{ l/s.}$$

Rezulta Dn 125 mm, $v = 1.1 \text{ m/s}$, in sa pentru realizarea debitului de stingere de 10 l/s, se vor utiliza hidranti de incendiu Dn. 100 mm, care in conformitate cu articol 6.4, din Nornativ, hidranti cu Dn. 100 mm, vor fi amplasati pe retele cu Dn. 150 mm., respectiv PE 160 mm.

3.6.2 CANALIZARE

Apele uzate menajere și pluviale, din incintă, vor fi colectate printr-o retea de canalizare unitară, Dn,250-600 mm, și canalizate la colectorul unitar Dn 1000 mm, existent pe strada Badea Cârțan, prin strada Veronica Micle, sau pe strada Brumarel, prin strada Putnei.

Conductele de canalizare unitară, cu diametrele până la 500 mm, se vor executa din tuburi de PVC KG SN4, iar cele cu diametrul de 600 mm se vor executa din tuburi ECOPAL

Pentru fiecare cladire este prevazut un racord de canalizare Dn.160 mm

Racordurile de canalizare se vor executa din tuburi de PVC KG SN 4 , pe care se vor executa cămine de vizitare, conform STAS 2448/82, din tuburi de beton cu mufă, pe fundație din beton monolit.

Apele uzate rezultate de la bucătării și de la spatiile de preparări, vor fi trecute prin separator de nisip și separatoare de nisip și grasimi, iar pentru spatiile de parcare vor fi prevăzute separatoare de hidrocarburi

Calculul cantităților de ape uzate sau pluviale care trebuie preluată din zona care face obiectul reglementărilor și pentru care trebuie asigurate capacități de preluare și dirijare este prezentat prin următorul breviar de calcul.

1. Debitul de canalizare menajeră se determină conform SR 1846/ 1-2006

$Q_u = Q_s$ (mc/zi -- mc/h), în care: $Q_s =$ debitul cerinței de apa

$$Q_{u.zi.med} = 122.31 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{u.zi.max.} = 159.00 \text{ mc/zi}$$

$$Q_{u.o.max.} = 13.35 \text{ mc/h} = 3.70 \text{ l/s}$$

2. Debitul de calcul pentru ape meteorice, se determină conform SR 1846 2-2006, cu formula

$$Q_c = m \times i \times \emptyset \times S_c \text{ (l/s), în care}$$

m – coeficient adimensional = 0.80 cf. SR

i – intensitatea ploii de calcul, stabilită în funcție de frecvența normată a ploii de calcul = 2/1 – conform STAS 1846/90 și durata “t” a ploii de calcul → $i = 110 \text{ l/sxha}$

\emptyset = coeficient de scurgere

$$\emptyset_1 = \text{pt. cladiri} = 0.95$$

$$\emptyset_2 = \text{pt. platforme} = 0.80$$

$$\emptyset_3 = \text{pt. spatii verzi} = 0.15$$

S_c = suprafata de calcul, in hectare

S1 =3.48 ha

S2 =1.23 ha

S3 =0.15 ha

$Q_{c\ pl} = 0,80 \times 110 (3.48 \times 0.95 + 1.23 \times 0.7 + 0.15 \times 0.15) = 367.84\ l/s$

Apele uzate din zona vor fi canalizate in colectorul unitar Dn. 1000 mm, existent pe strada Badea Cartan.,

Debitul total de ape uzate este

$Q_{ut} = 3.70 + 367.84 = 371.54\ l/a = 0.371\ mc/s,$

Rezuta Dn. 600 mm, $v=1.2\ m/s$, $i=0.3\%$

3.6.3 ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

Din punct de vedere al alimentării cu energie electrică, obiectivul principal de dezvoltare îl constituie realizarea unei rețele de alimentare cu energie electrică pentru ansamblul de locuințe propus.

Se propune ca alimentarea viitorilor consumatori de energie electrică din zona propusă reglementărilor, să se facă prin rețele de distribuție subterane, atât pentru alimentarea clădirilor cât și pentru iluminatul public.

Ca soluție de alimentare a noilor consumatori din zona propusă reglementărilor ținând cont de posibilitățile de dezvoltare în viitor, și de existența în apropiere a stației electrice "Teba", situată la o distanță de cca. 800 m de zona studiată, se propune realizarea unei noi linii electrice subterane de medie tensiune cu alimentare din stația menționată, care să alimenteze postul de transformare 20/0,4kV propuse a fi amplasate în zona studiată.

Pentru noile obiective prevăzute a se construi în zona studiată: spații de locuit, servicii publice și iluminat public, se estimează un consum de cca. 200 KW. Pentru alimentarea noilor consumatori se propune amplasarea, în zona supusă reglementărilor, a unui posturi de transformare 20/0,4kV, care va fi amplasat în vecinătatea stației de reglare/distribuție gaz de pe strada Ialomiței. Din postul de transformare se propune a se realiza un sistem de distribuție de joasă tensiune buclat cu funcționare radială, prin cabluri electrice montate subteran, până la tablourile de distribuție ale fiecărui consumator. În acest caz transformatorul va avea rezerva necesară de putere, pentru preluarea integrală a liniilor de joasă tensiune care ar rămâne nealimentate la avarierea transformatorului din postul de transformare învecinat. Iluminat public se va alimenta radial din postul de transformare prin cabluri electrice montate subteran și va fi destinat iluminării străzilor, parcurilor și parcărilor publice.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul de distribuție a energiei electrice SC Enel Banat SA, Sucursala Arad pentru a obține aprobările și

avizele necesare.

Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile Codului Tehnic al rețelelor Electrice de Distribuție aprobat cu decizie ANRE nr. 101/06.06.2000, de către societăți care dețin competențe în acest sens, fiind autorizate de către Autoritatea Națională de Reglementare a Energiei Electrice București.

Soluțiile efective de alimentare cu energie electrică pentru noii consumatori se vor definitiva în cadrul Fișei de Soluție sau Studiului de Soluție, în cazul în care sunt necesare lucrări de extindere de rețele.

Pentru realizarea efectivă a acestor lucrări, atât în ceea ce privește soluția de alimentare cu energie electrică, cât și gestionarea instalațiilor electrice propuse, investitorul se va adresa direct, sau prin intermediul proiectantului de specialitate, către operatorul de distribuție a energiei electrice SC Enel Distribuție SA, UTR Arad pentru a obține aprobările și avizele necesare. Proiectarea și executarea lucrărilor de mai sus se va face în conformitate cu prevederile Codului Tehnic al Rețelelor Electrice de Distribuție aprobat cu decizie ANRE nr. 101/06.06.2000, de către societăți care dețin competențe în acest sens, fiind autorizate de către Autoritatea Națională de Reglementare a Energiei Electrice București.

3.6.4 ALIMENTARE CU GAZE

Pentru alimentarea cu gaze naturale a acestui ansamblu de locuințe și servicii este necesară extinderea rețelelor de gaze naturale presiune redusă existente din zona adiacentă amplasamentului propus.

Soluție tehnică propusă este:

- o extindere de rețea de gaze naturale de presiune redusă de tip ramificată, care se va cupla în stația de sector existentă, respectiv în rețeaua de gaze naturale presiune redusă, existentă pe strada V. Ureche.

Se propun rețele de gaze naturale executate din țevi PE 100 SDR11, în montaj subteran.

La proiectarea și execuția lucrărilor de gaze naturale se vor respecta Normele Tehnice pentru Proiectarea, Executarea și Exploatarea Sistemelor de Alimentare cu Gaze Naturale (ORDIN 89/2018).

La elaborarea următoarelor faze de proiectare se va ține cont de etapele racordării la Sistemul de Distribuție Gaze Naturale (SDGN), conform ORDIN 32/2017-REGULAMENT PRIVIND RACORDAREA LA SISTEMUL DE DISTRIBUTIE A GAZELOR NATURALE, respectiv se va obține avizul tehnic și acordul de acces de la furnizorul licențiat de gaze SC DEL GAZ Grid SA.

3.6.5 TELECOMUNICAȚII

Beneficiarul va opta în viitor, înainte de începerea lucrărilor, pentru desemnarea un operator de furnizare servicii de asigurare cu rețele de voce/date care va realiza rețeaua specializată de furnizare a acestor servicii.

3.6.6 ALIMENTAREA CU CĂLDURĂ

Alimentarea cu căldură pe perioada anotimpurilor reci se va face cu aparate alimentate cu agent termic din centrală

3.6.7 GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Deșeurile menajere vor fi depozitate selectiv și vor fi evacuate în baza unui contract cu societatea care asigură salubritatea orașului. Fiecare casă va avea amenajată o platformă destinată colectării deșeurilor.

3.7 Protecția mediului

- **Diminuarea, până la eliminare a surselor de poluare.**

Prin ocuparea incintei cu ansamblul propus se elimină poluarea zonei prin utilizarea ei ca depozit ad-hoc de gunoaie. Clădirile nou construite vor fi proiectate conform normelor de echipare în vigoare.

- **Prevenirea riscurilor naturale**

Lucrările de construcții propuse vor duce la consolidarea digului existent, ceea ce va asigura o siguranță sporită față de riscul de inundații.

Clădirile vor fi proiectate conform normativului de proiectare seismică P-100-2013.

Conform acestuia municipiul Arad se încadrează într-o zonă - cu perioada de colț $T_c = 0,7$ sec, un coeficient seismic $a_g = 0,20$ g și gradul 6 de intensitate seismică.

Conform studiului geotehnic zona se încadrează din punct de vedere al riscului geotehnic în tipul "moderat", aparținând "categoriei geotehnice 2".

- **Epurarea și preepurarea apelor uzate**

Zona va fi racordată la rețeaua urbană de colectare a apelor uzate menajere și pluviale. În zonă nu vor mai exista unități care produc ape uzate industriale.

Apele uzate menajere provenite de la bucătării și preparări vor fi trecute prin separatoare de grăsimi și nisip.

Pentru apele uzate colectate din spațiile de parcare vor fi prevăzute separatoare de hidrocarburi.

- **Depozitarea controlată a deșeurilor**

Clădirile vor fi prevăzute cu spații special destinate depozitării selective a deșeurilor. Zona va fi integrată în sistemul de salubritate a orașului.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri**

O parte importantă a terenului incintei este în prezent teren viran, degradat. Prin lucrările propuse toată suprafața zonei va fi ocupată; în felul acesta dispărând terenurile abandonate și neîntreținute care în prezent sunt predominante. Realizarea ansamblului propus va atrage noi investiții în zonă ceea ce va duce, treptat, la ocuparea terenurilor virane aflate în vecinătate, la vest și nord de zona studiată.

Lucrările de amenajare a pietonalului de pe Splaiul Mureșului vor contribui la consolidarea digului, prin lucrările de infrastructură executate.

- **Organizarea sistemelor de spații verzi**

Sistemul de spații verzi propus în zonă este constituit din spațiul verde riveran apei, pe tot cursul ei din lungul zonei studiate, traseu cu care se asociază, local, spațiul verzi dispus la capătul de vest al traseului pietonal major, care însoțește malul Mureșului.

Zona de servicii și agrement din vestul zonei studiate a fost amplasată în continuarea zonei de spațiu verde.

Ca zonă de protecție a fost amplasată o fâșie plantată la limita cu terenului deținut de K și K

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate**

Zona nu cuprinde clădiri monumente. Au fost păstrate în incintă și limitrof clădirile a căror funcțiune, amplasare și gabarit sunt compatibile cu caracterul funcțional al ansamblului inițiat.

În scopul protejării Ansamblului Urban Arad , s-a avut în vedere ca în zonele limitrofe cu acesta să fie amplasate funcțiuni care să nu creeze situații conflictuale de natură funcțională sau de expresie formală .

- **Refacere peisagistică și reabilitare urbană**

În prezent zona studiată constituie un areal urban degradat, de pe care au fost desființate clădirile industriale aflate în stare fizică proastă. Eliminarea urmelor de instalații din albia majoră a Mureșului și amenajarea ei ca spațiu verde va contribui la refacerea peisagistică a zonei, care prin poziție, constituie un loc privilegiat al orașului.

- **Valorificarea potențialului turistic**

Prin amplasarea în partea de vest a zonei studiate a dotării de agrement, pusă în legătură cu debarcaderul și posibilă redeschidere a bacului care traversa Mureșul s-a avut în vedere și racordarea la circuitul turistic legat de latura sa nautică, din ce în ce mai prezentăm în zonă.

- **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore**

Pentru soluția propusă s-a avut în vedere și realizarea unei trame stradale integrate cu rețeaua stradală din zonă ceea ce va face ca circulația rutieră și pietonală din ansamblul propus să fie integrată în rețeaua de circulație urbană.

Pentru asigurarea cu utilități a zonei au fost propuse extinderi ale rețelelor din zonă atât ca trasee, cât și în ceea ce privește capacitatea (vezi capitolul 3.6.)

3.8 Obiective de utilitate publică

În vederea realizării ansamblului rezidențial și de servicii , dezvoltatorul are în vedere următoarele obiective de utilitate publică pe care urmează să le finanțeze :

- Întocmirea documentațiilor și obținerea autorizațiilor de construire a lucrărilor de utilitate publică
- Spații verzi

Sunt propuse următoarele subzone de spații verzi:

1. Spațiu verde capăt est, limita cu K și K
S= 500,00 mp
2. Spațiu verde riveran Splaiului Mureșului în partea de vest a traseului.
S =1.400 ,00mp

- Străzi

S-au propus următoarele extinderi sau înființări de noi străzi, în suprafață de 1,23 ha :

Prelungirea traseului străzilor Putnei / Primăverii cu 65,00 m, până la strada Malul Mureșului.

Prelungirea străzii Veronica Micle cu 155,00 m până la Splaiul Mureșului

Modernizarea Splaiului Mureșului pe toată lungimea vecinătății ei cu amplasamentul reglementat. L=650m,00 .

Stradă nou deschisă în interiorul zonei reglementate, paralelă cu strada Malul Mureșului între strada Primăverii și prelungirea străzii Veronica Micle. L=330,00 m
Se propune ca strada nou deschisă să poarte numele „ arhitect Miloș Cristea „,

Șase străzi nou deschise, perpendiculare pe Splaiul Mureșului, în lungime totală de 420,00 m.

Trei alei /fundături cu o lungime de 50,00 m fiecare.

Toate străzile, cu excepția fundăturilor vor fi străzi de categoria a III-a, cu prospectul specific acestor străzi.

Străzile nou propuse vor fi trecute în domeniul de interes public al municipiului Arad.

- Rețele edilitare

Alimentare cu apă, canalizare.

Se propune realizarea unor rețele de apă canal în lungul străzii nou propuse, cu racordare la rețeaua existentă în zonă. L=990m.

Se va înființa o gospodărie de apă în subzona de birouri.

2. Alimentare cu energie electrică.

Se vor amplasa unui post de transformare din care se va alimenta zone. Posturile de transformare se vor alimenta cu un cablu subteran de alimentare de medie tensiune, de la stația aflată în zona fabricii de Teba, pe traseul străzii Malul Mureșului, până la intrarea din strada Ialomiței L=1.500m.

3. Rețea telefonie, C.A.TV.

În lungul străzii nou deschise (str. arh. Miloș Cristea) se vor amplasa cablurile de telefonie și televiziune. L=800m.

4. Rețea alimentare cu gaze

Pentru alimentarea cu gaze a zonei se va realiza o rețea pe toată lungimea străzilor nou înființate. L=1.100m.

Rețelele nou înființate vor fi transferate operatorilor de utilități.

4 CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

- **Înscrierea în prevederile P.U.G.-**

Planul Urbanistic General - Municipiu Arad aflat în vigoare prevede pe amplasamentul reglementat o zonă mixtă, de instituții și servicii publice, locuințe și spații

verzi. Soluția propusă în prezentul P.U.Z. ține cont de acest lucru, detaliind prevederile din P.U.G. , în vederea unei integrări organice în țesutul urban.

• **Categorii principale de intervenție**

Categoriile de intervenție necesare materializării proiectului sunt următoarele:

1. Eliberarea terenului de resturile de moloz și asanarea sa de depozitele ilegale de gunoaie.
2. Elaborarea documentațiilor de autorizare a construcțiilor.
3. Realizarea rețelilor de infrastructură edilitară și a căilor de circulație.
4. Realizarea construcțiilor și amenajărilor propuse.

• **Priorități de intervenție**

Cele două priorități de intervenție sunt:

- Asanarea terenului și viabilizarea sa (transport moloz și gunoaie)
- Întocmirea documentațiilor și obținerea autorizațiilor pentru construirea infrastructurii edilitare
- Modernizarea Splaiului Mureșului și a prelungirii străzii Veronica Micle

• **Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z.**

În vederea asigurării unei dezvoltări armonioase a zonei, considerăm necesară întocmirea unor documentații de urbanism care să reglementeze condițiile de constructibilitate în zonele limitrofe amplasamentului studiat, pentru terenurile virane, aflate la vest (str. Primăverii, prelungirea străzii Remus). Funcțiunile care vor fi amplasate pe aceste terenuri vor avea un rol determinant în definirea caracterului zonei extinse.

Este necesară refacerea documentației de reglementare a incintei deținută de societatea K și K, reglementările aflate în vigoare la data întocmirii prezentului P.U.Z. nemaifiind în acord cu cadrul normativ aflat în vigoare. O reevaluare a relației ansamblului propus cu vecinătățile reglementate prin P.U.Z. Monumente protejate Arad este în mod evident necesară.

Este necesară realizarea reconfigurării și modernizării Splaiului Mureșului , până la intersecția cu Calea Romanilor.

În scopul integrării albiei majore a Mureșului în sistemul de dotări a orașului este necesară amenajarea sa, cel puțin în amonte de amplasamentul studiat.

În scopul protejării malurilor sunt necesare lucrări de întreținere a albiei Mureșului.

În vederea aplicării prevederilor prezentei documentații, este necesară colaborarea dintre investitor (beneficiarul acestui proiect) și administrația publică locală și operatorii de utilități, cea mai mare parte a căilor de circulație și rețele fiind de interes public.



Întocmit

Arh. IOAN FEIER

Arh. BOGDAN PUIE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

TITLUL I. DISPOZIȚII GENERALE

1. ROLUL REGULAMENTULUI DE URBANISM

1.1. Prezentul regulament este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor de pe un teren aflat pe teritoriul administrativ al municipiului Arad .

1.2 Regulamentul Local de Urbanism al P.U.Z. este parte integrantă a P.U.Z. – „Zonă rezidențială și servicii” și explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare.

1.3. Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate publică al Consiliului Local Municipal Arad. Procesul verbal al ședinței Consiliului Local Municipal Arad prin care acest regulament a fost aprobat se va include în anexă la prezenta documentație. Anexa face parte integrantă din regulament.

1.4. Prezentul regulament poate fi modificat dacă prin alte Planuri Urbanistice Zonale se modifică reglementările și concepția în baza cărora s-a elaborat Planul Urbanistic Zonal – „Zonă rezidențială și servicii”- Arad , Splaiul Mureșului nr. 26.

1.5. Modificarea prezentului regulament, după aprobare, se poate face numai în spiritul și litera legii și urmând procesul de avizare și aprobare pe care l-a urmat Planul Urbanistic Zonal - , pe care îl explicitează și detaliază.

2. BAZA LEGALĂ

2.1. La elaborarea prezentului regulament s-au respectat în principal următoarele acte normative:

a) Acte normative specifice

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.
- Legea 71/1996 privind aprobarea P.A.T.N.
 - * Secțiunea I: Căi de comunicație
- Legea 171/1997 privind aprobarea P.A.T.N.
 - * Secțiunea II: Ape
- Legea 5/2000 privind aprobarea P.A.T.N.
 - * Secțiunea III: Zone protejate
- Legea 351/2001 privind aprobarea P.A.T.N.
 - * Secțiunea IV: Rețeaua de localități

- Legea 575/2001 privind aprobarea P.A.T.N.
* Secțiunea V: Zone de risc natural
- Hotărârea de Guvern nr. 525/1996 cu completările și modificările ulterioare, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Hotărârea de Guvern nr. 650/2001 pentru aprobarea Regulamentului privind elaborarea reglementărilor tehnice în construcții.

b) Acte normative complementare

b.1. În domeniul construcțiilor

- Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu completările și modificările ulterioare
- Legea 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții
- Ordinul comun nr. 34/N/M.30/3422/4221 din 1995 al M.L.P.A.T., M.Ap.N., M.I. și S.R.I. - pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor.

b.2. În domeniul protecției mediului și a asigurării sănătății populației

- Legea 137/1995, privind protecția mediului cu modificările ulterioare
- Legea nr. 107/1996 a apelor
- Legea nr. 462/2001 pentru aprobarea O.U.G. nr. 236/2000 privind regimul ariilor naturale protejate
- Hotărârea de guvern nr. 101/1997 pentru aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară
- Ordinul Ministrului Sănătății nr. 331/1999 pentru aprobarea normelor metodologice de avizare și autorizare sanitară
- Ordinul M.A.P.P.M. nr. 7991999 pentru aprobarea procedurii și competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărire a apelor.

b.3. În domeniul administrației publice

- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale
- Legea nr. 326/2001 privind serviciile publice de gospodărie comunală
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiilor
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia
- Legea nr. 54/1996 privind circulația juridică a terenurilor

b.4. În domeniul proprietății funciare

- Legea nr. 18/1991, republicată, a fondului funciar
- Legea nr. 1/2000, pentru reconstituirea dreptului de proprietate asupra terenurilor agricole și a celor forestiere, solicitate potrivit prevederilor Legii fondului funciar nr. 18/1991 și a legii 169/1997
- Legea nr. 7/1995 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.

b.5. În alte domenii

- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică
- Legea nr. 45/1994 a apărării naționale a României

- Legea nr. 106/1996 a protecției civile
- Ordonanța Guvernului nr. 60/1997 privind apărarea împotriva incendiilor, aprobată și modificată cu Legea nr. 212/1997, modificată și completată cu Legea nr. 26/2001
- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997, cu modificările și completările ulterioare, privind regimul juridic al drumurilor
- Hotărârea de Guvern nr. 540/2000, privind aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice
- Hotărârea de Guvern nr. 31/1996 pentru aprobarea metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcțiile în domeniul turismului
- Ordinul M.I. nr. 791/1998 privind aprobarea normelor metodologice de avizare și autorizare privind prevenirea și stingerea incendiilor

2.2. În anexă este prezentată, pe secțiuni legislative, corelarea cu actele normative și părțile din acestea la care se face referire în reglementările prevăzute în prezentul regulament.

3. DOMENIUL DE APLICARE

- 3.1. Planul Urbanistic Zonal –“ Zonă rezidențială și servicii ” Arad, Splaiul Mureșului nr. 26, cu R.L.U. aferent cuprind normele obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe terenul situat în teritoriul administrativ al municipiului Arad, notat în C.F. după cum urmează :

- Parcela înscrisă în C.F. Arad cu nr. 304 884 în suprafață de 347,00 mp
- Parcela înscrisă în C.F. Arad cu nr.326 384 în suprafață de 52.087,00 mp

3.2. Terenul studiat, figurat pe planșele P.U.Z. - Zona rezidențială și servicii - Pr 270/2018, întocmit de către S.C. OBIECTIV S.R.L., după încheierea procesului de avizare și aprobare P.U.Z., va fi dezlipit conform plan și înscris în Cartea Funciară prin grija beneficiarului.

3.3. Zonificarea funcțională a fost exprimată grafic prin planșele REGLEMENTĂRI URBANISTICE / ZONIFICARE și UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ . Condițiile de amplasare a clădirilor în zonele și subzonele stabilite sunt expuse în Titlul IV al prezentului regulament, în conformitate cu prevederile R.G.U. și anexele sale.

3.4. În planșa ” Unități teritoriale de referință ,, a fost pusă în evidență unitatea, cu indicarea zonelor pe care le include. Planșa UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ face legătura între reglementările expuse grafic în planșele respective și prescripțiile detaliate expuse în Titlul IV prezentului regulament.

În cadrul Titlului IV, pentru o corelare mai bună între partea desenată și cea scrisă a fost inclusă la încheierea descrierii U.T.R. și desenul care o reprezintă.

Terenul reglementat are următoarele unități teritoriale de referință:

- U.T.R. 7 bis, formată din zonele :
 - Lm1, Lm2, Lm3, Lm4, Lm5, Lm6, Lm7, Lm8, Lm9, Lm10 și Lm11

- LmS1, LmS2,
- LmS3
- SPS
- SP 1, SP 2
- C

TITLUL II . REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL ZONEI PROPUSE PRIN P.U.Z.

4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT

Terenurile din U.T.R. nr. 7bis nu fac obiectul articolului 3 – Terenuri agricole, articolului 4 – Terenuri agricole din intravilan, articolului 5 – Suprafețe împădurite, articolului 6 – Resursele subsolului, articolului 7 – Resurse de apă și platforme meteorologice, articolului 8 – Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate, articolului 9 – Zone construite protejate, din Regulamentul general de urbanism

5.REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Terenurile aflate în U.T.R. nr. 7 bis nu fac obiectul prevederilor articolului 10 – Expunerea la riscuri naturale din Regulamentul General de Urbanism.
Terenurile nu se află în zona inundabilă a râului Mureș
Clădirile vor fi proiectate conform normativului de proiectare seismică P-100-2013.

Conform acestuia municipiul Arad se încadrează într-o zonă - cu perioada de colț $T_c = 0,7$ sec, un coeficient seismic $a_g = 0,20$ g și gradul 6 de intensitate seismică.

5.2. Teritoriul reglementat nu este expus la riscuri tehnologice așa cum sunt descrise în articolul 11 – Expunerea la riscuri tehnologice, aliniat (2) din R.G.U.

5.3. În U.T.R. nr. 7 bis nu sunt propuse construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice din categoria celor la care face referire articolul 12 - Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

5.4. Lucrările de echipare edilitară din U.T.R. nr. 7 bis vor fi realizate de către investitor, în îndeplinirea condițiilor articolului 13 – Asigurarea echipării edilitare, din R.G.U.

5.5 În aplicarea articolului 14 – Asigurarea compatibilității funcționale , zonificare funcțională a urmărit în mod expres evitarea situațiilor care prin incompatibilitatea vecinătăților funcționale ar fi putut constitui obiectul unor situații conflictuale.

5.6 Procentele de ocupare a terenurilor din U.T.R. 7 bis se înscriu în baremurile stabilite în anexa nr. 2 la R.G.U.

5.7 Lucrările de utilitate publică prevăzute în documentație vor fi executate pe baza unor autorizații de construire emise în condițiile articolului 16 – Lucrări de utilitate publică din R.G.U.

După executarea lucrărilor ele vor fi transmise domeniului public al municipiului Arad sau operatorilor de utilități

6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. În vederea asigurării unei perioade de însorire de minim 1 oră la solstițiul de iarnă a tuturor încăperilor locuibile autorizarea construcțiilor se va face cu respectarea prevederilor art. 17- Orientarea față de punctele cardinale și a Anexei nr. 3 din Regulamentul General de urbanism.

6.2 U.T.R. nr. 7 bis nu este amplasat în vecinătatea unor drumuri și nu face obiectul reglementărilor prevăzute la art. 18 din Regulamentul General de urbanism.

6.3 U.T.R. nr. 7 bis nu are obiective care să facă obiectul prevederilor art. 19 din R.G.U. Cele menționate la al (1) lit. c) și lit. g) se află pe terenuri care nu fac obiectul reglementărilor din prezenta documentație

6.4 În U.T.R. 7bis nu există situații care să facă obiectul prevederilor art. 20 – Amplasarea față de căi ferate administrate de SNCFR. Fosta cale ferată uzinală a fost dezafectată și desființată.

6.5 Amplasamentul U.T.R. 7 bis se află în zona conului de aterizare a Aeroportului Arad. Condițiile de autorizare se vor stabili de către Autoritatea Aeronautică prin avizul care face parte integrantă din prezenta documentație

6.6 Amplasamentul reglementat nu face obiectul art.22 – Retrageri față de fâșia de protecție a frontierei de stat din R.G.U.

6.7 În aplicarea articolului 23 – Amplasarea față de aliniament din R.G.U. construcțiile vor fi retrase de la aliniament min. 3,00 m și max. 5,00 m. Fac excepție clădirile de pe Splaiul Mureșului care vor putea fi autorizate și cu o retragere minimă de 2,00 m.

6.8 În condițiile articolului 24 – Amplasarea în interiorul parcelei, din Regulamentul General de Urbanism autorizarea construcțiilor se va face cu respectarea retragerilor minime aferente fiecărei situații reglementată așa cum sunt prevăzute în Codul Civil, respectiv :

- 0,60 m în cazul privirii piezișe

- 2,00 m în cazul privirii directe.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

7.1 Autorizarea construcțiilor este asigurată în condițiile art. 25 din Regulamentul General de Urbanism – Accese carosabile. Toate parcelele au asigurat acces carosabil direct. Pentru parcelele de colț este permis accesul pe oricare din celor două aliniamente

7.2 Autorizarea construcțiilor este permisă în condițiile art.26 din R.G.U. – Accese pietonale. Toate parcelele au asigurat acces pietonal direct. Pentru parcelele de colț se permite amplasarea accesului pietonal pe oricare din cele două aliniamente.

8. REGULI PRIVIND ECHIPAREA EDILITARĂ

8.1 Echiparea edilitară a U.T.R. nr. 7 bis este asigurată în condițiile respectării art. 27 – Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente, art. 28 – Realizarea de rețele edilitare și art. 29 – Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare din Regulamentul General de urbanism.

9. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

9.1. Pe terenul supus reglementării din U.T.R. 7 bis se vor efectua , după aprobarea planului, lucrările de parcelare expuse în planșele de Reglementări/Zonificare funcțională și Proprietatea terenurilor. Planul parcelar a fost întocmit cu respectarea prevederilor art. 30 – Parcelare din R.G.U., al.(2) lit a), b) și c). În U.T.R. 17 bis sunt permise, ulterior parcelării, operații de dezlipiri, unificări sau reparcelări , cu respectarea prevederilor menționate anterior.

9.2 Regimul de înălțime al clădirilor a fost stabilit prin Indicatorii urbanistici și Reglementările din Secțiunea 3 a Memoriului general. Reglementările respectă prevederile articolului 31 – Înălțimea construcțiilor , din R.G.U. fiind corelate cu vecinătățile fiecărei subzone

9.3 La autorizarea construcțiilor se va avea în vedere cu precădere prevederile art. 32 din R.G.U. – Aspectul exterior al clădirilor mai ales în ceea ce privește relația dintre funcțiunea clădirii și volumetria, raportul plin/gol, expresia materialelor și culorilor de finisare.

10. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE PARCAJE, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

10.1 Pe fiecare parcelă se vor asigura locuri de parcare/garare conform art.33 din R.G.U. – Parcaje și anexa 5

10.2 În U.T.R. nr. 7 bis se vor realiza spații verzi dimensionate conform articolului 34 – Spații verzi și plantate din R.G.U. și anexa 6

Splaiul Mureșului are prevăzut un aliniament plantat organizat etajat și o fâșie de spațiu verde .

Pe terenul rezultat prin retragerea construcțiilor de locuințe de la aliniament se va amenaja în mod obligatoriu spațiu verde.

10.5 Clădirile de locuințe vor avea împrejurimi în condițiile articolului 35 - Împrejurimi din Regulamentul General de urbanism.

Împrejurimile spre aliniament vor fi transparente.

TITLUL III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

11. ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE

11.1. Zonele **FUNCȚIONALE STABILITE** conform punctului 3.3. din prezentul regulament sunt puse în evidență în planșele **REGLEMENTĂRI - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**.

11.2. Datorită caracterului mixt, u.t.r. conține mai multe zone funcționale. Acestea sunt determinate în planșele **UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ** și sunt expuse în prezentul regulament.

11.3. Zonele care constituie U.T.R. 7 bis , sunt următoarele:

- Zona locuințe cu regim mic de înălțime

Subzonele Lm1, Lm2, Lm3, Lm4, Lm5, Lm6, Lm7, Lm8, Lm9, Lm10, Lm11, : 3,48 ha

- Zona mixtă - locuințe și servicii cu regim mic de înălțime

Subzonele LmS2 și LmS3 : 0,06 ha

- Zona mixtă – locuințe și servicii cu regim mediu de înălțime

Zona LmS1 : 0,22 ha

- Zonă mixtă – pentru servicii și agrement

Zona SPS : 0,05 ha

- Zonă spații verzi

Subzonele Sp1 și Sp2 : 0,19 ha

- Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente

Zona C : 1,23 ha

- Zona echipare edilitară - TE

Zona ED : 0,01 ha

TITLUL IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE AFERENTE P.U.Z.

U.T.R. 7 bis

1.1. Capitolul I - Generalități

Articolul 1 U.T.R. 7 bis cu zonele sale este formată din terenul parcelelor :

Parcela C.F. Arad cu nr. 326 384 în suprafață de 52.087 mp

Parcela C.F. Arad cu nr. 304 884 în suprafață de 347 mp

Terenul are adresa administrativă Splaiul Mureșului nr. 26

Articolul 2 Funcțiunea dominantă a U.T.R. 7 bis este aceea de zonă de locuințe individuale pe lot cu regim mic de înălțime

Articolul 3 Funcțiunile complementare admise sunt :

- Zonă mixtă / Locuințe de mică înălțime și servicii
- Zonă mixtă / Locuințe înălțime medie și servicii
- Zonă mixtă servicii și agrement
- Zonă spații verzi
- Zonă circulații carosabile și amenajări aferente
- Zonă echipare edilitară

1.2. Capitolul II - Utilizarea funcțională a terenurilor

Articolul 4 Utilizări permise în U.T.R. 7 bis

- Construcții de locuințe individuale cu regim de înălțime mic în subzonele Lm1, Lm2, Lm3, Lm4, Lm5, Lm6, Lm7, Lm8, Lm9, Lm10, Lm11
- Construcții de locuințe cu regim de înălțime mic și servicii în subzonele LmS2 și LmS3
- Construcții de locuințe colective cu regim mediu de înălțime și servicii în zona LmS1
- Construcții de servicii și agrement în zona SPS
- Amenajări de spaț
- Ii verzi și aliniamente plantate în Sp1 și Sp2
- Construcții și amenajări pentru echipare edilitară zona ED
- Construcții de căi de comunicație rutieră și amenajări aferente în zona C

- Articolul 5 Utilizări permise cu condiții
- Autorizarea lucrărilor în U.T.R. 7 bis se va face numai cu avizele și acordurile specifice avizatorilor interesați.
- Articolul 6 Interdicții temporare
- Autorizarea construcțiilor în U.T.R. 7 bis se va face după aprobare P.U.Z. și efectuarea operațiilor de parcelare .
- Articolul 7 Interdicții definitive
- (1) Se interzice autorizarea construcțiilor în zonele marcate pe planșa ca fiind zone verzi , cu excepția lucrărilor specifice de amenajare a spațiilor verzi.

1.3. Capitolul III - Condiții de conformare și amplasare a construcțiilor

1.3.1. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.

- Articolul 8 Orientarea față de punctele cardinale
- (1) Orientarea construcțiilor având ca destinație producția sau serviciile publice se va face cu respectarea prevederilor Anexei 3 din Regulamentul General de Urbanism.
- Articolul 9 Amplasarea față de drumurile publice
- (1) În zona de protecție a drumurilor publice este permisă autorizarea oricăror construcții și amenajări adiacente drumurilor, cu avizul conform al organelor de specialitate.
- (2) În zona de protecție a drumurilor publice se pot autoriza, în afara celor menționate la alineatul (1), lucrări de echipare edilitară, amenajări de spații verzi și semnalizare cu avizul conform al organelor de specialitate.
- Articolul 10 Amplasarea față de aliniament
- (1) Construcțiile vor fi retrase de la aliniament cu min. 3,00 m și max. 5,00 m
- (2) Retragera minimă a clădirilor de pe Splaiul Mureșului este de 2,00 m..
- Articolul 11 Amplasarea în interiorul parcelei
- (1) Distanța minimă obligatorie a construcțiilor supraterane față de limitele laterale ale terenului este de 2,00 m în cazul golurilor cu privire directă și 0,60 m în cazul golurilor cu privire piezișă.
- (2) Distanța minimă obligatorie a construcțiilor supraterane față de limita posterioară a terenului este de 3,00 m
- (3) Construcțiile pot fi amplasate la limita laterală a parcelei în cazul clădirilor de locuințe cuplate sau înșiruite

1.3.2. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Articolul 12 Accese carosabile

- (1) În scopul asigurării accesului carosabil și pietonal la fiecare parcelă beneficiarul va construi rețeaua stradală aferentă zonei funcționale C
- (2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu asigurarea accesului carosabil direct din stradă în interiorul parcelei.
- (3) Parcelele de colț pot avea accese pe oricare dintre aliniamente

Articolul 13 Accese pietonale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă se asigură accese pietonale directe din stradă în interiorul parcelei.
- (2) Pentru parcelele de colț sunt permise accese din oricare aliniament

1.3.3. Reguli cu privire la echiparea tehnico - edilitară

Articolul 14

- (1) În U.T.R. 7 bis se vor realiza rețele de echipare edilitară în extinderea celor existente în zonele limitrofe. Clădirile vor fi racordate în mod obligatoriu la aceste rețele
- (2) Rețelele de echipare edilitară vor fi realizate cu avizul deținătorilor de rețele din zonă și în condițiile stabilite de aviz.
- (3) După realizarea lor, proprietatea rețelele de distribuție / racord aflate pe domeniul public va fi transferată domeniului public

1.3.4. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcții

Articolul 15 În U.T.R. 7 bis sunt permise operații de parcelare

- (1) Frontul minim al parcelei la aliniament este de 12,00 m.
- (2) Suprafața maximă a parcelei este de 249,50 mp. Fac excepție parcelele destinate zonelor mixte de locuințe (individuale sau colective) și servicii, zonei mixte de servicii și agrement și a parcelelor de locuințe individuale din vecinătatea str. Ureche, până la strada interioară longitudinală, acestea putând avea suprafețe mai mari conforme cu configurația terenului.
- (3) După efectuarea parcelării, în funcție de evoluția ocupării terenurilor ulterior sunt permise operații de unificare și/sau dezlipire a parcelelor.

(4) În toate situațiile se vor respecta următoarele reguli :

- pentru construcții de locuințe individuale pe lot , amplasate izolat sau cuplat, aliniamentul minim al parcelei este de 12,00m
- pentru construcții de locuințe individuale pe lot , amplasate înșiruit, aliniamentul minim este de 8,00 m
- suprafața minimă a parcelei este de 150,00 m
- în cazul dezlipirilor lungimea aliniamentului va fi mai mică decât adâncimea parcelei

Articolul 16 Înălțimea construcțiilor

- (1) Înălțimea maximă admisă în zona Lm (1,2,3 ...11) este p+2
- (2) Înălțimea maximă admisă în subzonele LmS2, LmS3 este p+2
- (3) Înălțimea maximă admisă în zona LmS1 este p+4
- (4) Înălțimea maximă admisă în zona SPS este p+2
- (5) Înălțimea maximă a construcțiilor nu va depăși norma impusă de Autoritatea Aeronautică
- (6) În zona Sp nu se admit construcții supraterane.

Articolul 17 Indici urbanistici în U.T.R. 7 bis , sunt următorii :

Lm1, Lm2, Lm3, Lm4, Lm5, Lm6, Lm7, Lm8, Lm9, Lm10 și Lm11

P.O.T.. = min. 30% ,max. 35 %

C.U.T. = min. 0,60 / max. 1,05

LmS1, LmS2,

P.O.T.. = min. 35% ,max. 40 %

C.U.T. = min. 0,70/ max. 2,00

LmS3

P.O.T.. = min. 35% ,max. 40 %

C.U.T. = min. 1,05/ max. 2,00

SPS

P.O.T.. = min. 40% ,max. 50 %

C.U.T. = min. 0,80/ max. 1.50

1.3.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi, împrejurimi

Articolul 18 Parcaje

- (1) Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă gradul de dotare cu parcaje respectă prevederile anexei 5 din Regulamentul General de Urbanism.

Se recomandă ca locuințele individuale să fie dotată cu un garaj / parcare de 2 locuri.

- (2) Autorizarea construcțiilor în zonele LmS și SPS este condiționată de asigurarea numărului de locuri de parcaje în interiorul parcelei

Articolul 19 Spații verzi

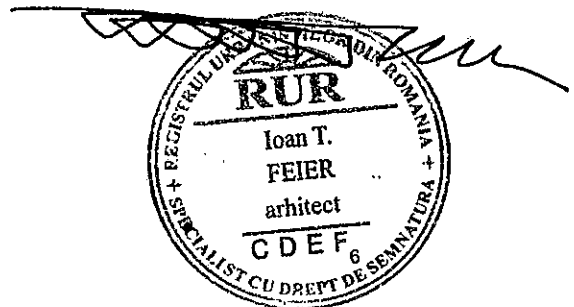
- (1) Spațiile verzi din subzonele Sp1 și Sp2 vor fi plantate cu peluze și grupuri arboricole
- (2) Splaiul Mureșului va fi mărginit de un aliniament organizat pe etaje.
- (3) Terenurile neocupate cu construcții sau amenajări situate între aliniamentul parcelelor și frontul stradal al clădirilor (amplasat conform retragerea minimă/maximă) se vor amenaja ca spațiu verde .

Articolul 20 Împrejmuiri

- (1) Parcelele locuințelor vor fi împrejmuite. Împrejmuirile de pe aliniament vor fi parțial transparente și nu vor depăși 2,00m. Ele vor putea fi dublate la interior cu garduri vii.

Întocmit:

arh. IOAN FEIER



PLAN DE ACȚIUNE

PENTRU IMPLEMENTAREA INVESTIȚIILOR

a- Etapizare investiție

Investiția se va realiza într-o singură etapă, urmând să se realizeze următoarele etape :

- a.1 – Efectuarea operațiilor cadastrale în vederea delimitării parcelelor
- a.2 – Elaborarea documentațiilor și obținerea autorizațiilor de construire
- a.3 – Eliberarea terenului de moloz
- a.4 – Realizarea construcțiilor și amenajărilor pentru :
 - căi de comunicație rutieră și amenajări aferente
 - rețele de echipare edilitară
 - clădiri de locuințe
 - clădiri de locuințe și servicii
 - clădiri de servicii
 - lucrări de racorduri și bransamente
 - spații verzi

b- Costuri

Toate costurile lucrărilor menționate anterior vor fi suportate de către beneficiar.



Întocmit

Arh. IOAN FEIER

Arh. BOGDAN PUIE

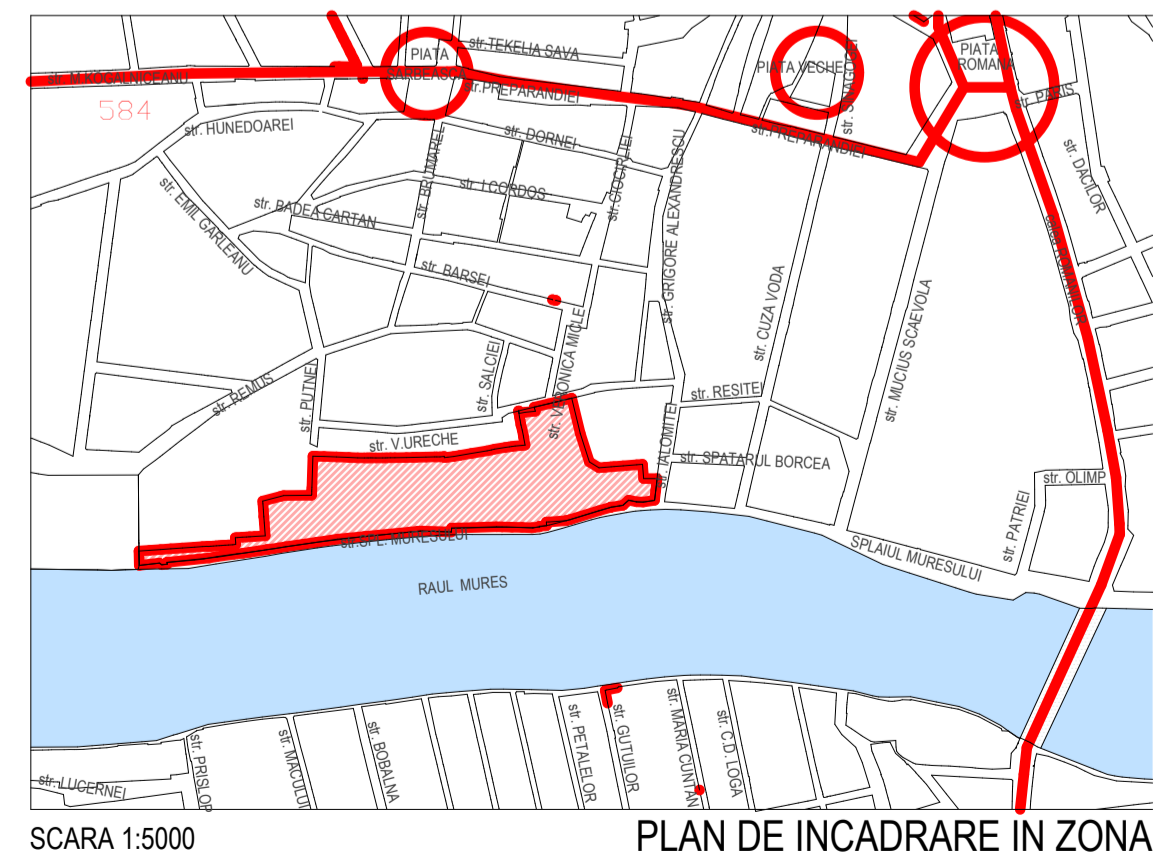
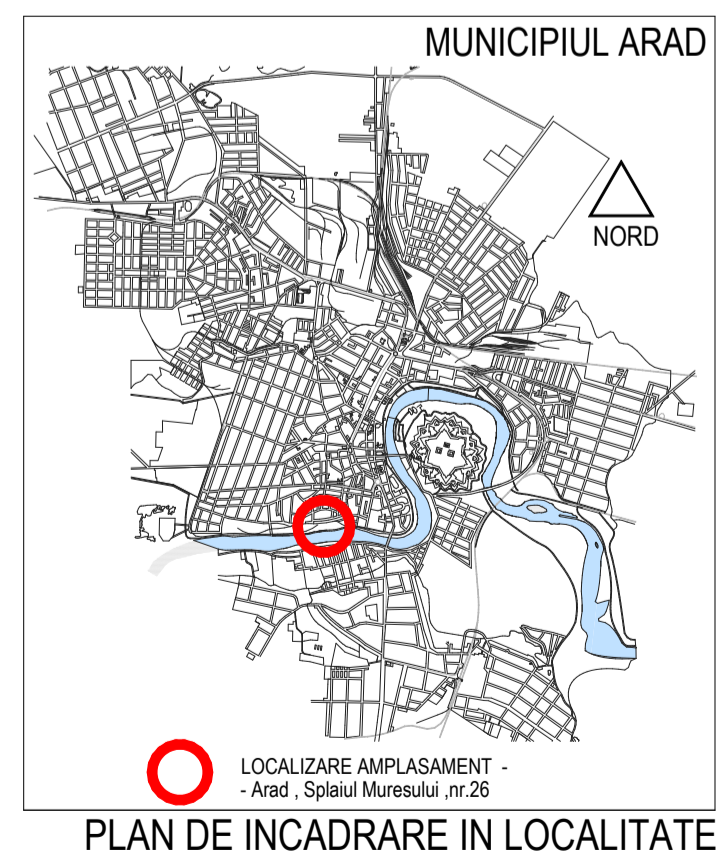
P.U.Z. ZONA REZIDENTIALA si SERVICII

Splaiul Muresului, nr.26, Arad

1 SITUATIA EXISTENTA

LEGENDA

	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA ZONA REGLEMENTATA
	CONTUR CADASTRAL TEREN PROPRIETATE PORTO PETROL s.r.l.
	CONTUR PARCELE CADASTRALE EXISTENTE
	ZONA LOCUINTE, SERVICII, SPORT si SP VERZI- conform HCL 371/2015
	ZONA LOCUINTE REGIM DE INALTIME MIC
	ZONA LOCUINTE REGIM DE INALTIME MARE
	ZONA MIXTA - LOCUINTA SI SERVICII
	ZONA INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE
	ZONA SPATII VERZI, AGREMENT, SPORT
	ZONA CONSTR. AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE
	ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI EXISTENTE
	PISTA BICICLETA
	ZONA APE
	LIMITA ZONA PROTEJATA - ANSAMBLU URBAN - ARAD
	INTERDICTIE TEMP. DE CONSTRUIRE PANA LA INTOCMIRE P.U.Z.



DOMENII	DISFUNCTIONALITATI	PRIORITATI
CIRCULATIE	1. Starea proasta a strazilor de legatura cu zona centrala a orasului.	1. Modernizarea strazii Splaiul Muresului. 2. Retea stradala interioara noua.
FOND CONSTRUIT SI UTILIZAREA TERENURILOR	1. Incompatibilitate functionala cu zonele invecinate. 2. Moloz ramas in sit.	1. Schimbare destinatiei functionale a zonei. 2. Eliberarea terenului in vederea viabilizarii.
SPATII PLANTATE, AGREMENT, SPORT	1. Lipsa spatiilor plantate organizate. 2. Lipsa spatii agrement.	1. Amenajare sistem de spatii plantate organizate. 2. Amplasare dotari agrement.
PROBLEME DE MEDIU	1. Cladirii nedemolate integral. 2. Deponii de deseuri infiltrate ad-hoc.	1. Asanare incinta.
PROTEJAREA ZONELOR	1. Vecinatatea cu ansamblu urban Arad, nedefinita ca si regim de inaltime	1. Ocuparea terenurilor din ansamblu urban Arad cu constructii din aceasi categorie functionala cu cele limitrofe

Administrator Arh. Ioan Fier

OBIECTIV

Beneficiar: s.c. Porto Petrol s.r.l.

Arhitect: Arh. Ioan Fier

Proiectat: Arh. Prosdan Plus

Desenat: Arh. Prosdan Plus

Scara: 1:5000

Data: iulie 2018

Beneficiar: s.c. Porto Petrol s.r.l.

P.U.Z. - CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA si SERVICII SPlAIUL MURESULUI NR.26, ARAD

SITUATIA EXISTENTA si INCADRARE IN ZONA/ LOCALITATE

Pr.Nr. 270/2016

Pr.Nr. 180/2017

P.U.Z.

OLA

P.U.Z. ZONA REZIDENTIALA si SERVICII

Splaiul Muresului, nr.26, Arad

2 REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

LEGENDA

	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA ZONA REGLEMENTATA
	CONTUR CADASTRAL TEREN PROPRIETATE PORTO PETROL s.r.l.
	CONTUR PARCELE CADASTRALE EXISTENTE
	ALINIAMENT PROPUȘ / PERIMETRU EDIFICABIL
	ZONA LOCUINTE, SERVICII, SPORT si SP VERZI- conform HCL 371/2015
	ZONA LOCUINTE REGIM DE INALTIME MIC - max. P+2
	ZONA LOCUINTE REGIM DE INALTIME MARE
	ZONA SPATII VERZI, AGREMENT, SPORT
	ZONA MIXTA - LOCUINTE SI SERVICII - max.P+2
	ZONA MIXTA - LOCUINTE SI SERVICII - min.P+1 - max.P+4
	ZONA MIXTA - LOCUINTA SI SERVICII - regim mare de inaltime
	ZONA CONSTR. AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE
	ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI EXISTENTE
	ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI PROPUȘE
	PISTA BICICLETA
	ZONA APE
	LIMITA ZONA PROTEJATA - ANSAMBLU URBAN - ARAD
	INTERDICTIE TEMP. DE CONSTRUIRE PANA LA INTOCMIRE P.U.Z.
	CONSTRUCTII SI AMENAJARI EXISTENTE
	CONSTRUCTII SI AMENAJARI PROPUȘE

BILANT TERITORIAL - ZONA REGLEMENTATA

Zone functionale	Existent		Propus	
	ha	%	ha	%
Zona locuinte regim mic de inaltime - subzonele Lm1, Lm2, Lm3, Lm4, Lm5, Lm6, Lm7, Lm8, Lm9, Lm10, Lm11	—	—	3,48	66,41
Zona mixta locuinte si servicii regim mic de inaltime subzonele LmS2, LmS3	—	—	0,06	1,15
Zona mixta locuinte si servicii regim mediu de inaltime subzonele LmS1	—	—	0,22	4,20
Zona mixta servicii si agrement	—	—	0,05	0,95
Zona spatii verzi - subzona Sp1 si Sp2	—	—	0,19	3,63
Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari propuse	—	—	1,23	23,47
Zona echipare edilitara - post trafa	—	—	0,01	0,19
Zona locuinte, servicii, sport si sp verzi (teren viran)	5,24	100,00	—	—
TOTAL GENERAL	5,24	100	5,24	100

BILANT TERITORIAL - ZONA STUDIATA

Zone functionale	Existent		Propus	
	ha	%	ha	%
Zona locuinte regim mic de inaltime	2,23	19,55	5,71	50,04
Zona locuinte regim mare de inaltime	0,39	3,42	0,39	3,42
Zona institutii si servicii publice	0,97	8,50	0,97	8,50
Zona agrement si sport	0,15	1,32	0,15	1,32
Zona mixta locuinte si servicii regim mic de inaltime	—	—	0,06	0,52
Zona mixta locuinte si servicii regim mediu de inaltime	—	—	0,22	1,93
Zona mixta locuinte si servicii regim mare de inaltime	0,20	1,75	0,20	1,75
Zona mixta servicii si agrement	—	—	0,05	0,44
Zona spatii verzi	1,01	8,85	1,20	10,52
Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari	0,92	8,06	2,15	18,84
Zona echipare edilitara	0,16	1,40	0,17	1,49
Zona locuinte, servicii, sport si sp verzi	5,38	47,15	0,14	1,23
TOTAL GENERAL	11,41	100	11,41	100

Administrator Arh. Ioan Fejer



Arhitect: Arh. Ioan Fejer

Proiectat: Arh. Prodan Florin

Desenat: Arh. Prodan Florin

Scara: 1:1000

An: 2018

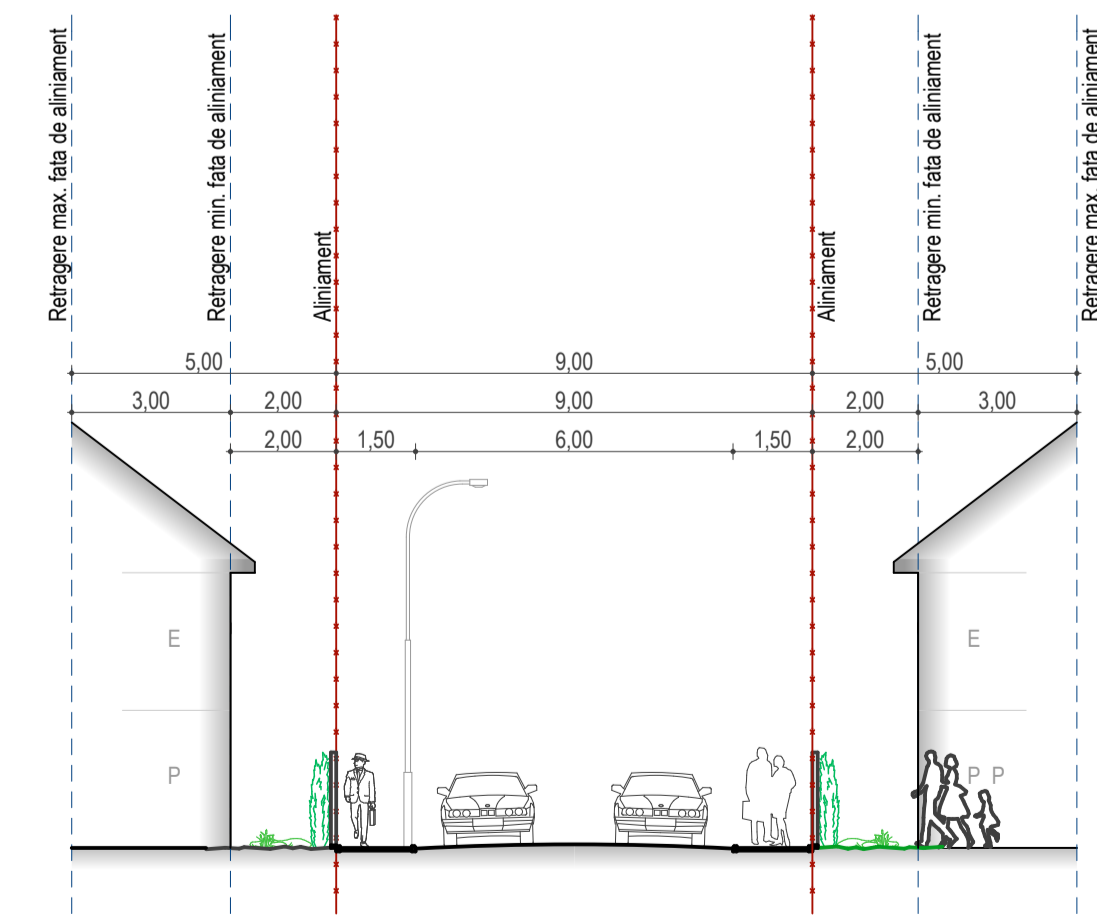
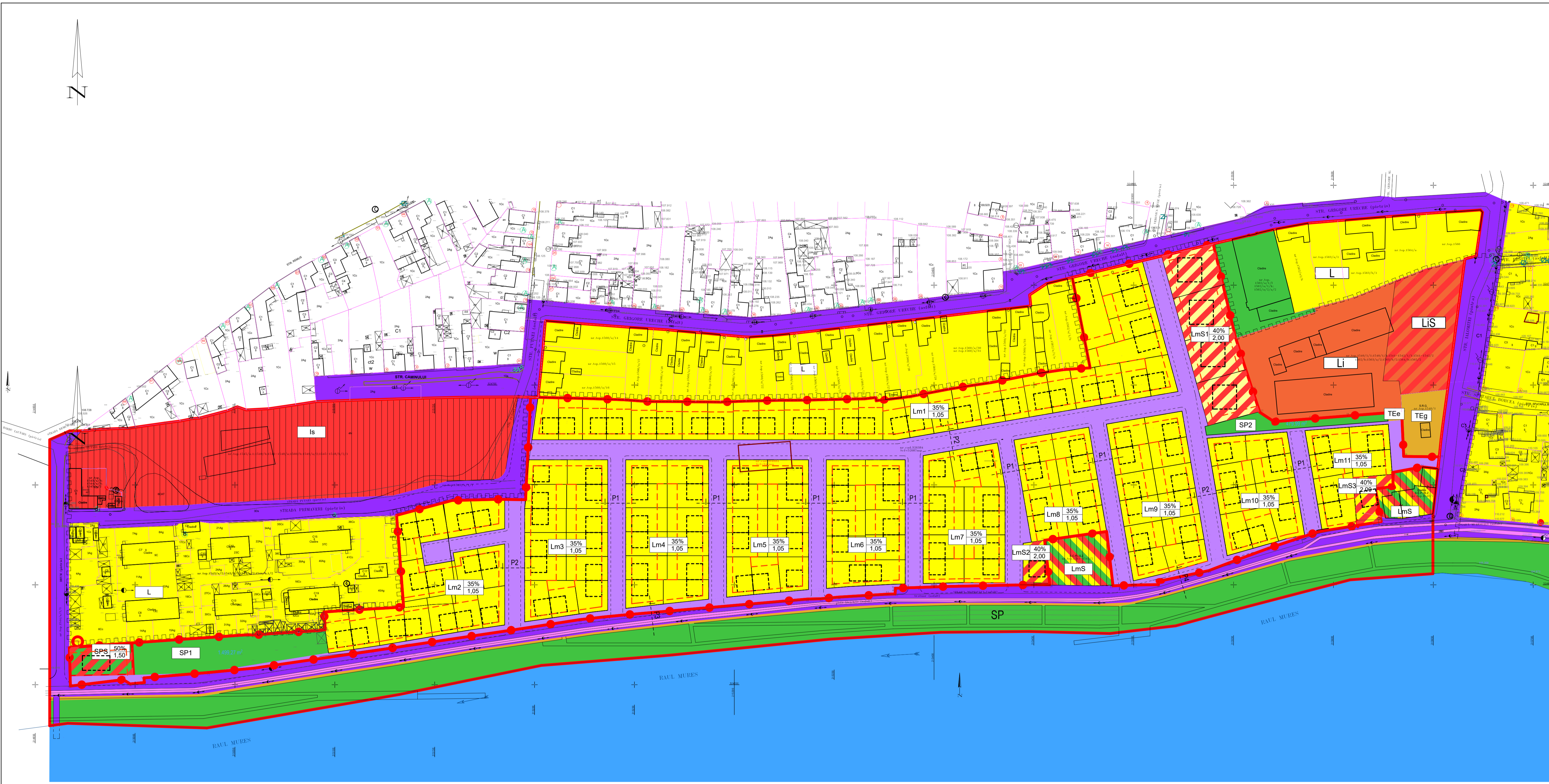
Beneficiar: s.c. Porto Petrol s.r.l.

P.U.Z. - CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA SI SERVICII

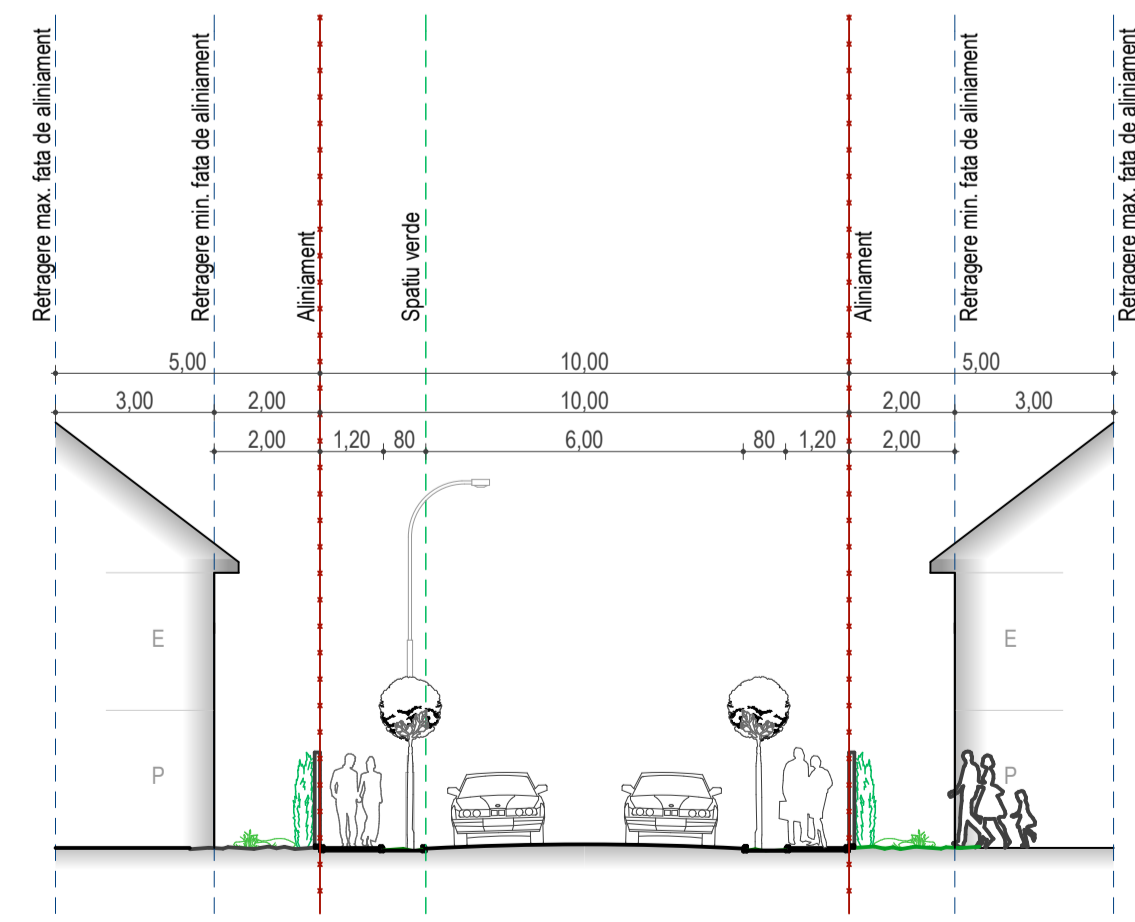
SPLAIUL MURESULUI, NR.26, ARAD

REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE

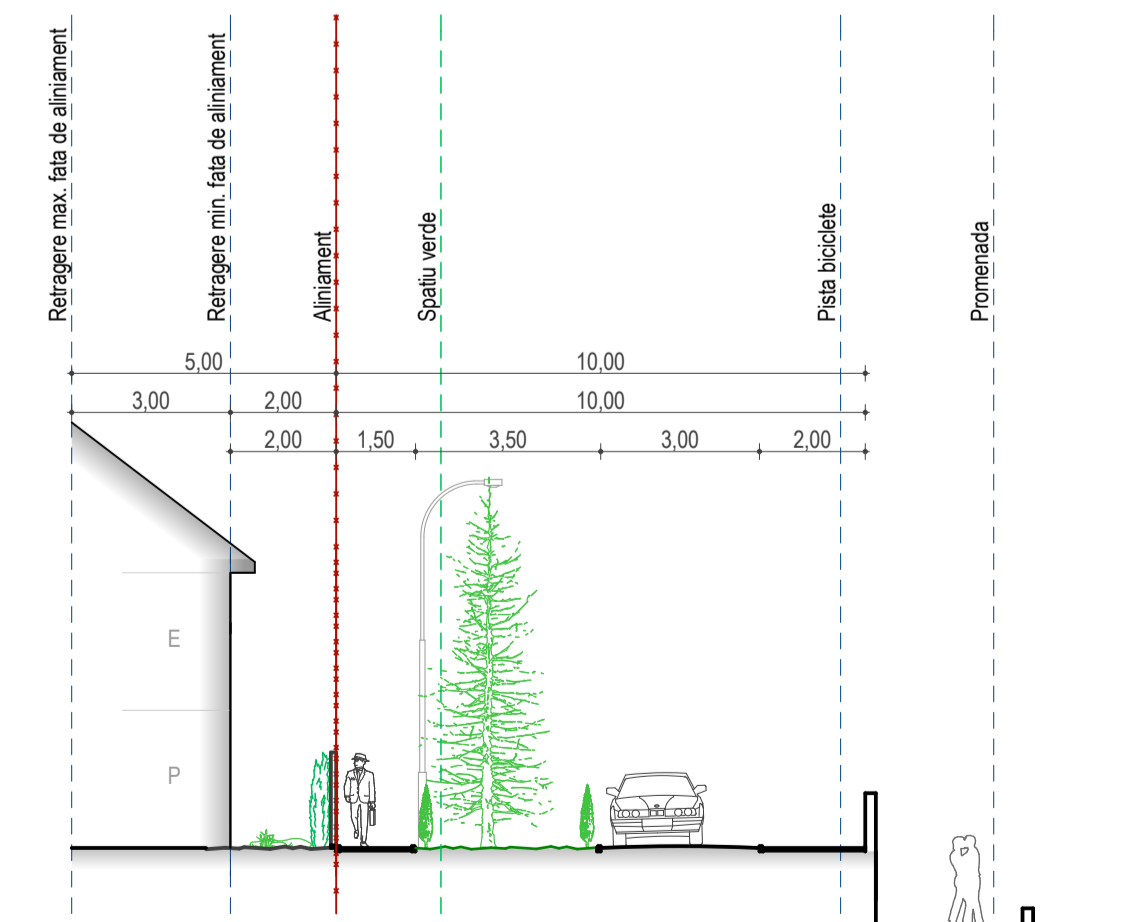
02_A



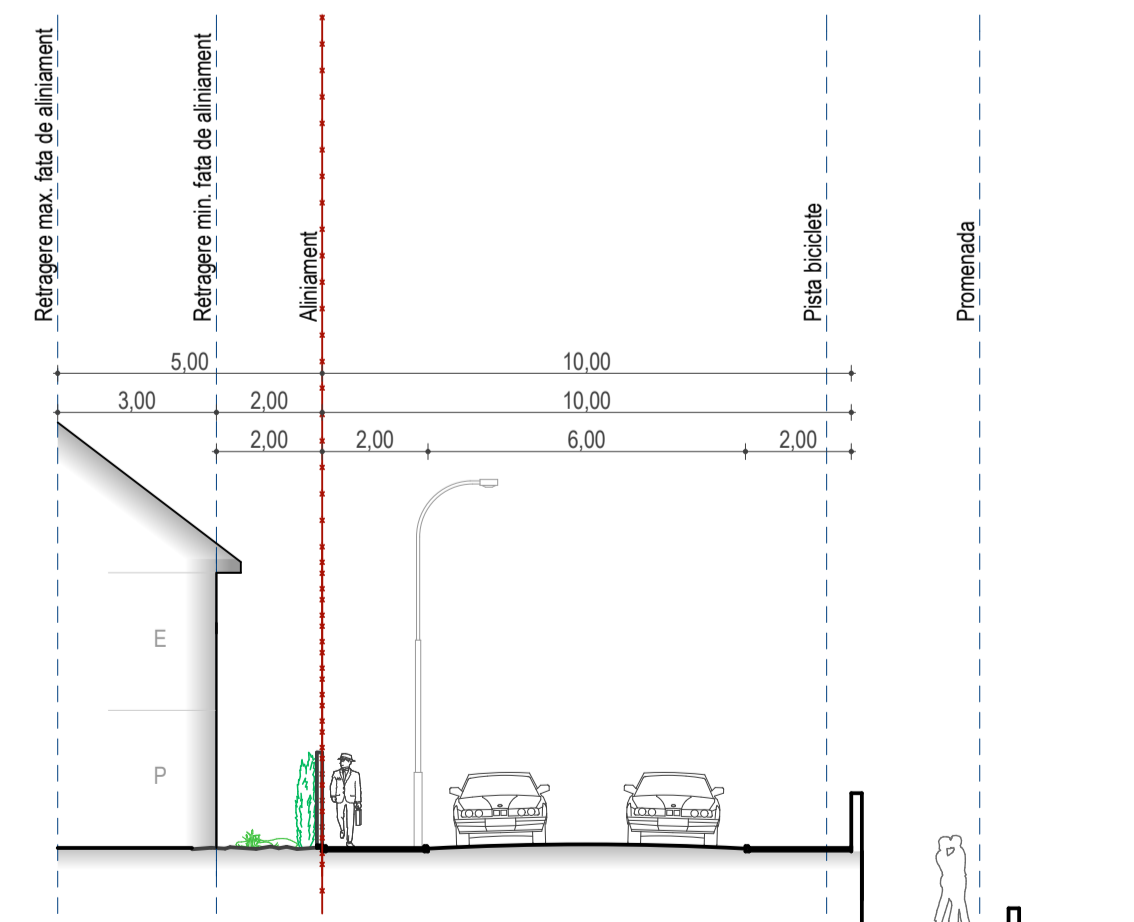
P1 - PROFIL Strada transversala



P2 - PROFIL Strada longitudinala



P3 - PROFIL Splaiul Muresului



P4 - PROFIL Splaiul Muresului



P.U.Z. ZONA REZIDENTIALA si SERVICII

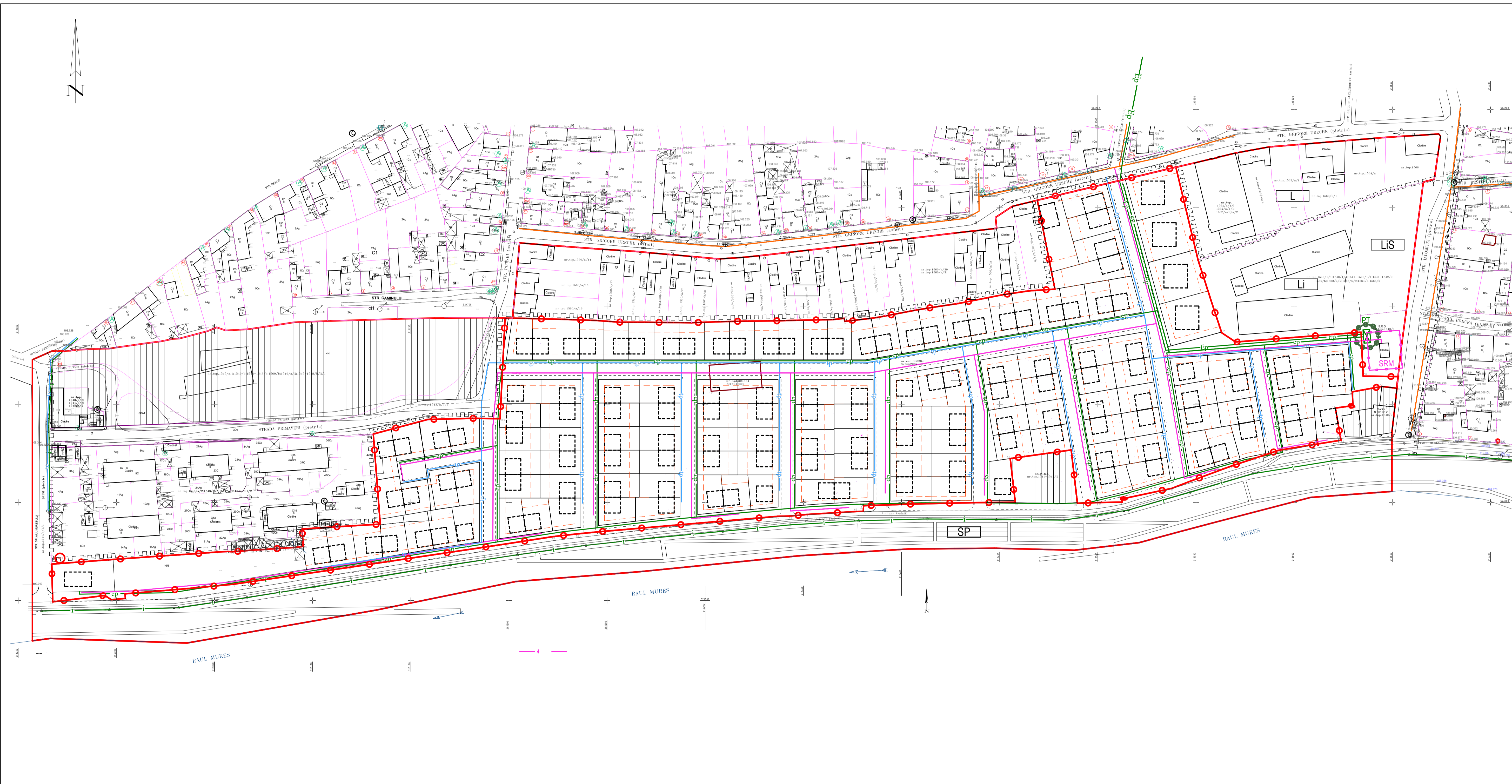
Splaiul Muresului, nr.26, Arad

3a REGLEMENTARI EDILITARE - APA/CANAL

LEGENDA

	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA ZONA REGLEMENTATA
	CONTUR CADASTRAL TEREN PROPRIETATE PORTO PETROL s.r.l.
	CONTUR PARCELE CADASTRALE EXISTENTE
	ALINIAMENT PROPUȘ
RETELE EDILITARE APA-CANAL	
	RETEA DE APA POTABILA EXISTENTA
	COLECTOR CANAL MENAJER EXISTENT
	RETEA DE APA POTABILA PROIECTATA
	COLECTOR DE CANAIZARE PROIECTAT
	CAMIN DE APOMETRU PROPUȘ
	HIDRANT SUBTERAN DE INCENDIU Dn. 100 mm PROPUȘ
	CAMIN DE VANE PROPUȘ
	LIMITA ZONA PROTEJATA - ANSAMBLU URBAN - ARAD
	INTERDICTIE TEMP. DE CONSTRUIRE PANA LA INTOCMIRE P.U.Z.
	CONSTRUCTII SI AMENAJARI EXISTENTE
	CONSTRUCTII SI AMENAJARI PROPUȘ

Administrator Arh. Ioan Feier		REZOLUTIE GRATA	
	O B I E C T I V	Beneficiar: s.c. Porto Petrol s.r.l.	Pr.Nr. 270/2016
Arhitect PRG s.r.l.		REZOLUTIE PROIECTARE	
Sediul: Splaiul Muresului nr. 26, Arad		PLUZ - CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA si SERVICII SPLAIUL MURESULUI, NR.26, ARAD	Pr.Nr. 180/2017
Șef proiect	Arh. Ioan Feier	1:1000	PLUZ.
Proiectat	Ing. Curescu M.		03_a_ED
Desenat	Ing. Curescu M.	iul. 2016	
REGLEMENTARI - ECHIPARE EDILITARA APA CANAL			



P.U.Z. ZONA REZIDENTIALA si SERVICII

Splaiul Muresului, nr.26, Arad

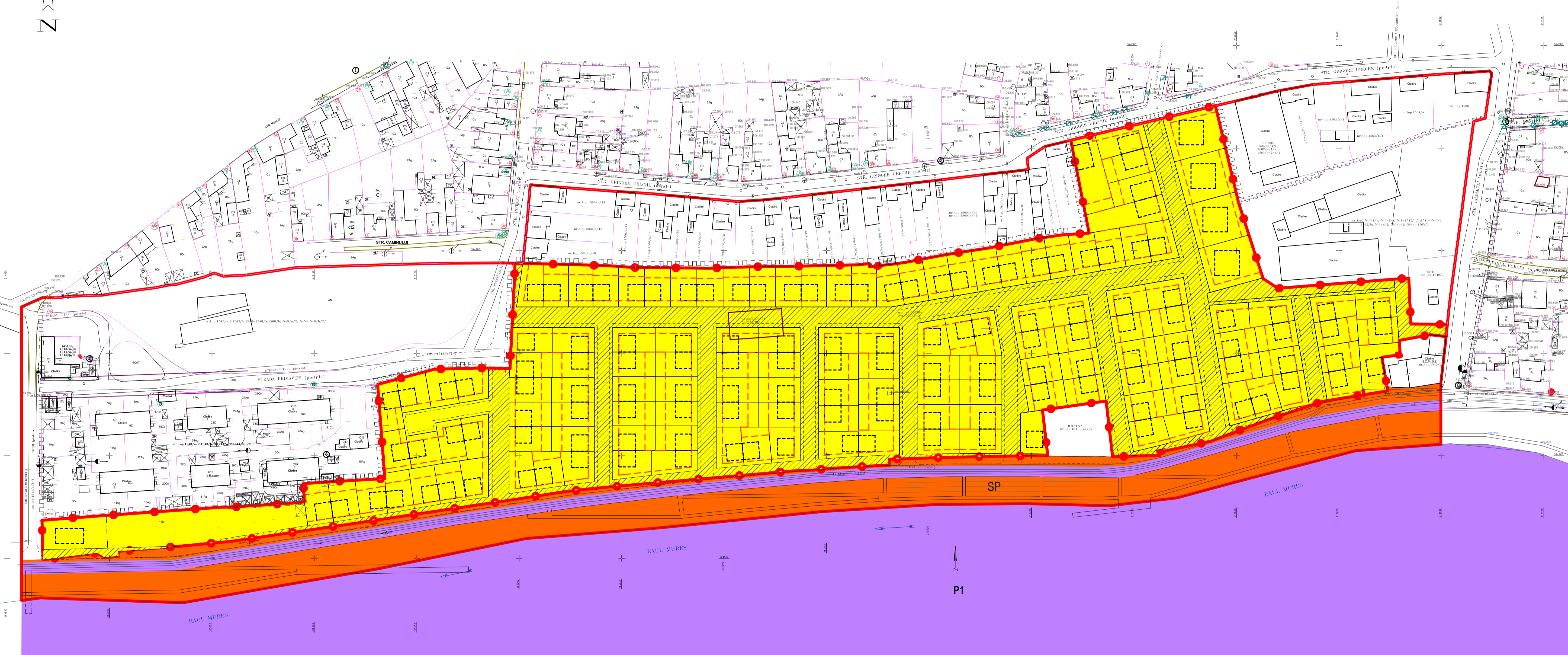
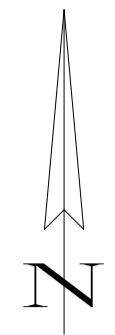
3b REGLEMENTARI EDILITARE - ELECTRICE / GAZ

LEGENDA

	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA ZONA REGLEMENTATA
	CONTUR CADASTRAL TEREN PROPRIETATE PORTO PETROL s.r.l.
	CONTUR PARCELE CADASTRALE EXISTENTE
	ALINIAMENT PROPUIS
RETELE EDILITARE ELECTRICE	
	LINIE ELEC. AERIANA JOASA TENSIUNE SI ILUMINAT STRADAL - EXIST.
	LINIE ELEC. SUBTERANA ALIMENTARE ILUMINAT STRADAL - EXIST.
	LINIE ELECTRICA ILUMINAT STRADAL - EXISTENTA
	LINIE ELEC.SUBTERANA MEDIE TENSIUNE (IN BUCLA) - PROPUSA
	LINIE ELECTRICA SUBTERANA 0,4kV+ILUMINAT STRADAL - PROPUSA
	LINIE SUBTERANA TELECOMUNICATII (TV, TEL, DATE) - PROPUSA
	POST DE TRANSFORMARE 20/0,4 kV IN ANVELOPA - PROPUS
LEGENDA RETELE GAZE	
	RETEA GAZE NATURALE PRESIUNE REDUSA EXISTENTA
	RETEA GAZE NATURALE PRESIUNE REDUSA PROPUSA
	STATIE REGLARE MASURARE DE SECTOR CAPACITATEA Q=3900 mc/h
	LIMITA ZONA PROTEJATA - ANSAMBLU URBAN - ARAD
	INTERDICTIE TEMP. DE CONSTRUIRE PANA LA INTOCMIRE P.U.Z.
	CONSTRUCTI SI AMENAJARI EXISTENTE
	CONSTRUCTII SI AMENAJARI PROPUSE
	ZONA PROTECTIE POST - TRAFU
	ZONA PROTECTIE SRM

Administrator Arh. Ioan Feier

	REZOLUTIE GRATA	Beneficiar: s.c. Porto Petrol s.r.l.	Pr.Nr. 270/2016
	REZOLUTIE SPECIALA	PLUZ - CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA si SERVICII SPLAIUL MURESULUI, NR.26, ARAD	Pr.Nr. 180/2017
Set proiect	Arh. Ioan Feier	1:1000	PLUZ.
Proiectat	Ing. Sandu F., Bogdan F.		
Desenat	Arh. Bradescu Puiu	14.02.2016	OS_b_ED
REGLAMENTARI - ECHIPARE EDILITARA ELECTRICE - GAZ			



P.U.Z. ZONA REZIDENTIALA si SERVICII

Splaiul Muresului, nr.26, Arad

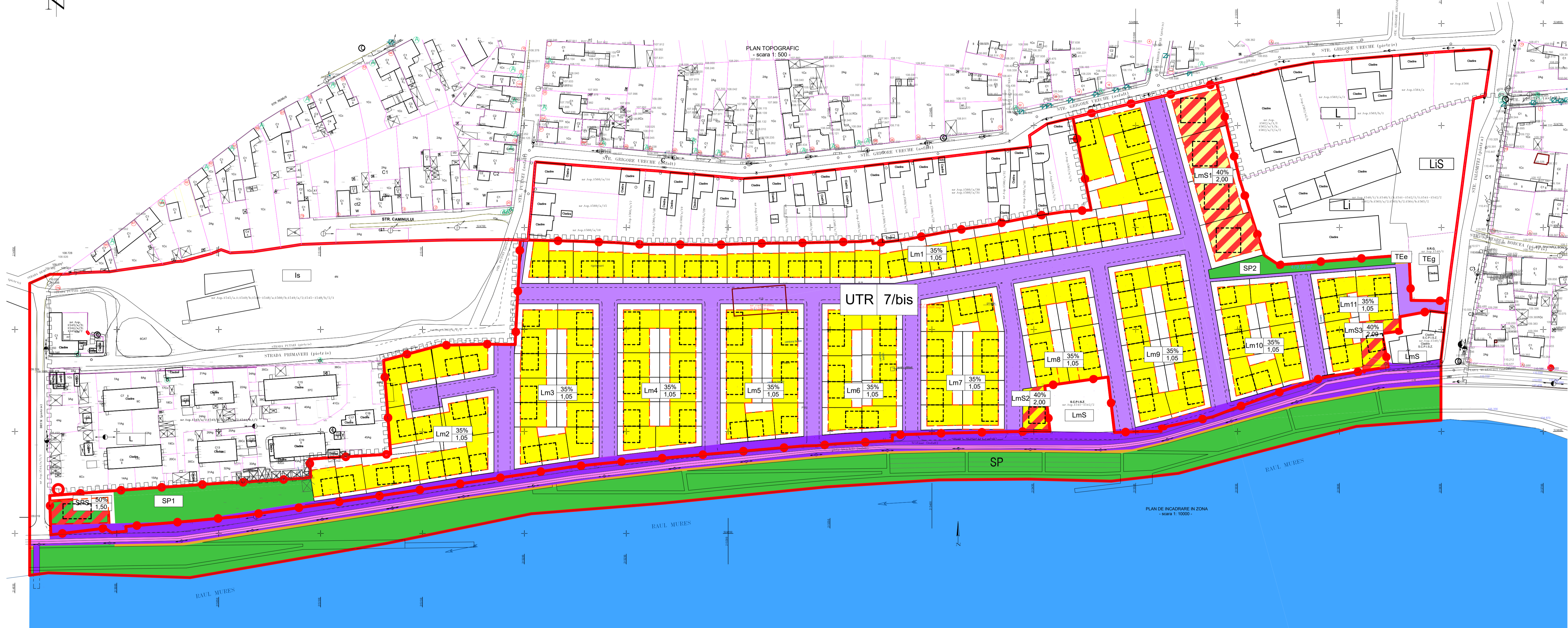
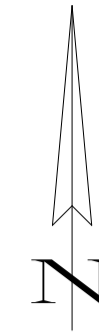
4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

LEGENDA

	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA ZONA REGLEMENTATA
	CONTUR CADASTRAL TEREN PROPRIETATE PORTO PETROL s.r.l.
	CONTUR PARCELE CADASTRALE EXISTENTE
	ALINIAMENT PROPUȘ / PERIMETRU EDIFICABIL
PROPRIETATE PUBLICA	
	TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES NATIONAL
	TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES JUDETEAN
	TERENURI PROPRIETATE PUBLICA DE INTERES LOCAL
PROPRIETATE PRIVATA	
	TERENURI PROPRIETATE PRIVATA DE INTERES NATIONAL
	TERENURI PROPRIETATE PRIVATA DE INTERES JUDETEAN
	TERENURI PROPRIETATE PRIVATA DE INTERES LOCAL
	TERENURI PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE
CIRCULATIA TERENURILOR	
	TERENURI CE SE INTETIONEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC
	TERENURI AFLATE IN DOMENIUL PRIVAT DESTINATE VANZARI

Administrator Arh. Ioan Feier

 OBIECTIV <small>Proiect de urbanism - P.U.Z.</small>	REZOLUTIA GRAD	Beneficiar: s.c. Porto Petrol s.r.l.	Pr.Nr. 270/2016
	REZOLUTIA PROIECTARE	PLZ - CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA si SERVICII SPLAIUL MURESULUI, NR.26, ARAD	Pr.Nr. 180/2017
Set proiect	Arh. Ioan Feier	1:1000	P.U.Z.
Proiectat	Arh. Bradan Puiu		
Desenat	Arh. Bradan Puiu	iul. 2016	04_A
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR			



P.U.Z. ZONA REZIDENTIALA si SERVICII

Splaiul Muresului, nr.26, Arad

5 UNITATI TERITORIALE DE REFERTINTA

LEGENDA

	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA U.T.R. 7/bis
	CONTUR CADASTRAL TEREN PROPRIETATE PORTO PETROL s.r.l.
	CONTUR PARCELE CADASTRALE EXISTENTE
	ALINIAMENT PROPUȘ / PERIMETRU EDIFICABIL
	ZONA LOCUINTE, SERVICII, SPORT si SP VERZI - conform HCL 371/2015
	ZONA LOCUINTE REGIM DE INALTIME MIC - max. P+2
	ZONA LOCUINTE REGIM DE INALTIME MARE
	ZONA INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE
	ZONA SPATII VERZI, AGREMENT, SPORT
	ZONA MIXTA - LOCUINTE SI SERVICII - max.P+2
	ZONA MIXTA - LOCUINTE SI SERVICII - min.P+1 - max.P+4
	ZONA MIXTA - LOCUINTA SI SERVICII - regim mare de inaltime
	ZONA CONSTR. AFERENTE LUCRARILOR TEHNICO-EDILITARE
	ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI EXISTENTE
	ZONA CAI DE COMUNICATIE RUTIERA SI AMENAJARI PROPUȘE
	PISTA BICICLETA
	ZONA APE
	LIMITA ZONA PROTEJATA - ANSAMBLU URBAN - ARAD
	INTERDICTIE TEMP. DE CONSTRUIRE PANA LA INTOCMIRE P.U.Z.
	CONSTRUCTII SI AMENAJARI EXISTENTE
	CONSTRUCTII SI AMENAJARI PROPUȘE

Administrator Arh. Ioan Feier

	REZOLUTIA	Beneficiar: s.c. Porto Petrol s.r.l.	Pr.Nr. 270/2016
	REZOLUTIA	PLUȘ - CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA si SERVICII SPLAIUL MURESULUI, NR.26, ARAD	Pr.Nr. 180/2017
Sef proiect arh. Ioan Feier Proiectat arh. Bradan Puiu Desenat arh. Bradan Puiu	1:1000 iul. 2016	UNITATI TERITORIALE DE REFERINTA	PUZ OS_A

P.U.Z. ZONA REZIDENTIALA si SERVICII

Splaiul Muresului, nr.26, Arad

6 ILUSTRARE URBANISTICA



Administrator	Arh. Ioan Feier		
OBIECTIV		Beneficiar: s.c. Porto Petrol s.r.l.	Pz.Nr. 270/2016
Arh Proiect	Arh. Ioan Feier	P.U.Z. - CONSTRUIRE ZONA REZIDENTIALA si SERVICII SPLAIUL MURESULUI, NR.26, ARAD	Pz.Nr. 180/2017
Proiectat	Arh. Prosdan Plus	ILUSTRARE URBANISTICA	P.U.Z.
Desenat	Arh. Prosdan Plus		06_A
		1:1000	
		1:5000	
		mai. 2018	