

Beneficiar : K&K. s.r.l.  
Denumire proiect : P.U.Z. – Parcelare locuințe individuale  
Arad / Strada Ialomiței nr. 14-16  
Număr proiect : 288 / 2019  
Faza proiect : P.U.Z.  
Proiectant general : s.c. Obiectiv s.r.l.

## **MEMORIU GENERAL**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1 Date de recunoaștere a documentației**

- 1.1.a Denumirea investiției** : PARCELARE LOCUINȚE INDIVIDUALE  
ARAD / STRADA IALOMIȚEI NR. 14 – 16
- 1.1.b Beneficiar** : S.C. K&K 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 s.r.l.
- 1.1.g Proiectant rețele gaze** : P.F.A. BEGOV F.
- 1.1.h Lucrări cadastru/topografie** : TOPO AXXIS S.R.L.
- 1.1.i Data elaborării** : OCTOMBRIE 2019

#### **1.2 Obiectul PLANULUI URBANISTIC ZONAL**

Beneficiarului, K&K s.r.l. deține pe strada Ialomiței la nr. 14-16 , o proprietate imobiliară constituită dintr-o incintă în care a funcționat un depozit cu vânzare de materiale de construcții. În incintă există hale de depozitare și platforme care au servit activităților menționate anterior. Aceste construcții și amenajări sunt dezafectate , în incintă nedesfășurându-se , în prezent, nici o activitate lucrativă.

Beneficiarul dorește să valorifice activul imobiliar dezvoltând pe amplasament o parcelare pentru locuințe individuale, aceasta fiind o destinație funcțională în acord cu vecinătățile amplasamentului, atât cu cele existente în prezent cât și cu cele care fac obiectul unor proiecte imobiliare.

Documentația prezentă are ca scop determinarea condițiilor de realizare a parcelării și definirea normelor de construibilitate a viitoarelor loturi rezultate în urma operației urbane propuse.

În P.U.G. Arad nu sunt prevăzute operații de interes public pe terenul care urmează să facă obiectul reglementărilor acestei documentații .

### **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. Terra Technik s.r.l.
- Studiu topografic – elaborat de s.c. Topo Axxis s.r.l.
- P.U.Z. Zonă rezidențială și servicii - Splaiul Mureșului nr. 26 -Arad/Obiectiv s.r.l.- proiect nr. 270/2018
- 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 dispare din configurația cursului apeii.

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 unor cultivatorilor și procesatorilor de sfeclă de zahăr din Franța. Obiectul tranzacției a fost nu doar noua fabrică de zahăr ci și cea mai mare parte a incintei cu vechea fabrică. La data tranzacției activitatea de producție a acesteia era sistată de mai mult timp.

O mică parte a incintei, situată la aliniamentul străzii Ialomiței, a fost vândută unui investitor local, acesta înființând aici un depozit de materiale de construcție. Societatea comercială care deținea depozitul a fost lichidată, în urma dificultăților financiare. Beneficiarul a achiziționat imobilul prin procedurile de lichidare a societății instituite ca urmare a declarării falimentului.

Beneficiarul a inițiat, în anul 2007, un proiect care viza dezvoltarea unui ansamblu de locuințe și servicii dar datorită crizei economice survenite în anii 2008-2012 proiectul a fost suspendat. 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 parcellar a cărui configurația era deja formată la începutul secolului al XIX-lea. Terenurile sunt ocupate cu locuințe individuale.

Zona se află în vecinătatea amplasamentului unui fost dig, construit la sfârșitul secolului al XIX-lea, ale cărui urme se văd în vecinătatea de vest a zonei..

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 care au aparținut în trecut incintei fabricii de zahăr. Construcțiile existente au fost demolate, fiind în curs de realizare o zonă de locuințe și servicii.

Accesul în zona studiată se face pe latura de est, dinspre strada Ialomiței, unde terenul a fost adus la cota digului, fiind utilizat ca umplutură moloz rezultat din demolarea vechii cetății, 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.

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 , mai ales pentru construirea unor imobile de locuințe de calitate superioară, locuințele individuale pe lot făcând parte din această categorie. Prin dezvoltarea acestui ansamblu se are în vedere și creșterea calității spațiilor urbane care se află în vecinătatea malului Mureșului, ceea ce va contribui , în final la susținerea și accelerarea procesului de regenerare urbană a tuturor zonelor limitrofe.

## **2.2 Încadrarea în localitate**

Terenul deținut de beneficiar se află situat în municipiul Arad în vecinătatea zonei centrale a orașului, fiind învecinat cu Ansamblul urban Arad, zonă construită protejată, înscrisă în Lista monumentelor istorice / județ Arad. La est terenul are aliniament cu strada Ialomiței care prin prelungirea cu str. Grigore Alexandrescu face legătura cu Piața Avram Iancu, vechiul Centru al orașului. La sud și vest terenul este delimitat de Stația de reglare măsurare gaze a Delgaz Grid Arad și de ansamblul de locuințe și servicii propus prin P.U.Z. - Zonă rezidențială și servicii „Arad / Splaiul Mureșului nr. 26 proiect nr. 270 / 2018, întocmit de s.c. Obiectiv s.r.l. , aprobat cu H.C.L.M. nr.273/21.05.2019 ,iar spre nord terenul se învecinează cu sala de sport aparținând C.S.M. Arad și o zonă de locuințe individuale.

Spre sus strada Ialomiței se intersectează cu Splaiul Mureșului care comunică spre est 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.

Terenul beneficiarului este format dintr-o parcelă , înscrisă în Cartea Funciară – municipiul Arad la nr. 352 629 , în suprafață de 5. 874 mp , rotund 0,59 ha . Acest teren face obiectul zonei propusă pentru reglementare.

Zona propusă pentru studiu include la est strada Ialomiței, la sud, S.R.M. gaze a Delgaz Grid și vecinătatea Ansamblului de locuințe și servicii aflat în proprietatea s.c. Porto Petrol s.r.l. ( spațiu verde, locuințe colective și servicii, iar la nord sala de sport a C.S.M. Arad și locuințele cu aliniament spre strada Grigore Ureche .

## **2.3 Elemente ale cadrului natural**

Terenul propus pentru reglementare este ocupat de o incintă care la origine a făcut parte din fosta fabrică de zahăr existentă în trecut în vecinătate. În prezent în incintă se află clădiri și platforme dezafectate . În incintă nu există elemente valoroase ale cadrului natural.

Terenul care face obiectul studiului este convențional plat.

Râul Mureș se află la o distanță de circa 100,00 m la intersecția străzii Ialomiței cu Splaiul Mureșului. Râul este îndiguit , Splaiul Mureșului fiind separat de albia minoră prin digul de protecție împotriva inundațiilor. În urma consolidării și înălțării digului realizată după inundațiile din 1975 riscurile la inundații au fost practic anulate.

Prin studiul geotehnic întocmit de către Terra Technik s.r.l., s-a pus în evidență următoarea stratificație a terenului din zona reglementată :

- Până la – 0,30 m , sol vegetal
- De la – 0,30 până la – 0,90 m umplutură de balast
- De la – 0,90 până la – 2,20 m umplutură de argilă nisipoasă cu pietriș
- De la – 02,20 până la – 2,60 m strat de var moale, proveniență antropică
- De la – 2,60 până la – 3,50 m argilă prăfoasă nisipoasă plastic consistentă, maronie-gălbui

- De la – 3,50 până la –4,00 m nisip prăfos gălbui
- De la – 4,00 până la – 5,00 m și mai departe, argilă prăfoasă nisipoasă cu limonitizări puternice, umedă, maronie-gălbuie

Studiul geotehnic apreciază că nivelul apei freatice este direct legat de nivelul apelor râului Mureș , putând atinge o cotă de max. 4,00 m adâncime față de cota terenului.

Din punct de vedere seismic municipiul Arad se situează conform Normativ P100-1/2013 într-o zonă care pentru IMR 225 ani are perioada de colț ,  $T_c = 0,7$  sec, și un coeficient seismic  $a_g = 0,20$  g pentru gradul 6 de intensitate seismică.

## **2.4 Circulația**

Terenul pe care urmează să fie dezvoltată investiția are accese auto/pietonale de pe strada Ialomiței cu care terenul are aliniament stradal. Strada Ialomiței este nemodernizată având partea carosabilă pietruită cu macadam sau piatră de râu , iar trotuarele sunt neamenajate.

Strada Grigore Alexandrescu , strada Cuza Vodă, strada Mucius Scaevola , strada Reșiței și Splaiul Mureșului, artere prin intermediul cărora se asigură legătura amplasamentului studiat cu orașul , sunt străzi modernizate. Traseele străzilor se înscriu în structura stradală a zonei asigurând o accesibilitate ușoară și legături cu toate zonele orașului , inclusiv cu arterele care asigură legăturile cu drumurile componente ale sistemului de echipare rutieră teritorială.

### **• Aspecte critice ale circulației rutiere și pietonale**

În prezent, incinta fiind dezafectată de circa 10 de ani, numai există, între incintă și restul orașului, decât o circulație ocazională de activitatea supraveghere imobilelor.

Pe Splaiul Mureșului, strada care asigura 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.

Străzile cu care zona se leagă de oraș sunt străzi cu prospect redus, circa 9 - 10m, specifice parcelărilor urbane, înființate în secolul XVIII-lea. O parte dintre ele (V. Ureche, Putnei , Reșițe și Spătarul Borcea) sunt modernizate.

Strada Ialomiței cu care incinta are aliniament este nemodernizată. Trotuarele sunt neamenajate, iar îmbrăcămintea căii rutiere este din piatră spartă și bolovani de râu.

### **• Capacități de transport**

Capacitatea de transport rutier în zonă este redusă la necesitățile traficului local, parțial datorită prospectului străzilor adiacente, dar și stării parțial degradate a Splaiului Mureșului, al căror gabarit ar putea permite preluarea unor noi fluxuri de trafic rutier. În zonă traficul de tranzit este practic inexistent, zona nefiind parte a unor trasee de legătură între 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 propus de beneficiar nu este necesară analizarea unor soluții suplimentare de preluare și dirijare a plusului de trafic rutier și pietonal generat de realizarea investiției, aportul de trafic suplimentar fiind de mică amploare.

## **2.5 Ocuparea terenurilor**

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

În prezent, imobilul deținut de beneficiar este notat în Cartea Funciară – municipiul Arad la nr. 352 629 , cu o suprafață de 5. 874 mp , rotund 0,59 ha . Terenul aflat în proprietatea s.c. K&K. s.r.l. este ocupat cu o serie de clădiri și platforme care în trecut au asigurat spații funcționale pentru o societate comercială care avea ca obiect de activitate furnizarea materialelor de construcții. În urma falimentului, activul a fost achiziționat de actualul beneficiar în urma executării bunurilor societății debitoare. În incintă se află un număr de 6 corpuri de clădire notate în Carte Funciară de la C1 la C6. Corpurile C1, C2, C4 și C5 sunt alipite formând un corp comun. Corpul C3 este o hală amplasată independent. Corpul C6 este fosta cabină de poartă a incintei. Destinația tuturor clădirilor înscrise în Cartea Funciară este de construcții industriale și edilitare. Starea fizică a clădirilor este relativ bună.

În urma achiziționării terenului și clădirilor beneficiarul a inițiat întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal pentru schimbarea destinației terenului și realizarea unei investiții imobiliare. Planul prevedea construirea de locuințe colective, cu regim de înălțime p+5+m, cele de la aliniamentul cu strada Ialomiței urmând să aibă spații comerciale la parter. Proiectul P.U.Z. nr. 68/2007 a fost întocmit de s.c. Stacons s.r.l. și a fost aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 190/2008. În termenul de valabilitate al acestuia beneficiarul nu a inițiat nici o activitate în vederea aplicării prevederilor acestuia. În prezent terenul este reglementat de prevederile P.U.G. Arad . Acesta face parte din U.T.R. nr. 7, subzona ISaa7b-subzonă de construcții și amenajări sportive ( așa cum este menționat în Certificatul de Urbanism nr. 1.730 /26.08.2019 ). Conform prevederilor P.U.G. Arad terenul amplasamentului este supus interdicției de construire până la elaborarea unui P.U.Z. sau P.U.D.

La nord și est față de amplasamentul care urmează să fie reglementat se află terenuri și clădiri care 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.

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 .

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.

La sud de incintă se află , la aliniament cu strada Ialomiței o stație de reglare/măsurare gaze.

- Zonele ocupate cu funcțiuni active ( locuințe ) se înscriu în funcțiunea dominantă specifică a zonei studiate și a vecinătăților.

- Așa cum s-a arătat , incinta fostei fabrici este eliberată de construcții , pe terenul astfel eliberat urmând să se realizeze o zonă de locuințe și servicii. 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. În colțul de nord-vest incinta reglementată se învecinează cu o sală de sport aparținând C.S.M. Arad .

- 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 XX-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 învecinată cu 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 ale zonei sunt legate de următoarele aspecte :
  - incompatibilitatea funcțională a incintei cu funcțiunile zonelor riverane
  - destructurarea vecinătății cu str. V. Ureche prin amplasarea unor construcții aflate în contradicție volumetrică cu prospectul străzii
  - 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
  - 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 parcelării 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 ( inclusiv Ialomitei ) de 110 mm

### **b) Canalizare**

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

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

### **c) Alimentare cu energie electrică**

Rețeaua de distribuție a energiei electrice către consumatori este alcătuită din linii electrice aeriene și subterane de medie tensiune, posturi de transformare 20/0,4 kV aeriene și în construcție zidită, și linii aeriene de distribuție de joasă tensiune. Traseele de distribuție în cablu subteran sunt relativ slab dezvoltate, existând doar pe distanțe scurte, în zone dezvoltate în ultima perioadă. Rețelele de distribuție de joasă tensiune existente sunt realizate în marea lor majoritate cu conductori clasici, doar extinderile rețelei, executate în ultimii ani și destinate alimentării obiectivelor noi apărute în această perioadă, fiind executate cu conductori torsadați tip TYIR. Branșamentele consumatorilor casnici sunt realizate aproape în exclusivitate aerian. Rețelele de distribuție au fost realizate în cea mai mare parte în anii 1960-1970, durata de

funcționare a acestora fiind depășită. Rețelele de iluminat public sunt alimentate din posturile de transformare și sunt prezente pe toate străzile, corpurile de iluminat inițiale fiind înlocuite ce corpuri de fabricație recentă.

Ca și structură a consumatorilor, rețeaua de distribuție deservește atât consumatori casnici cât și cei câțiva consumatori industriali, fiind prezente și zone de depozite și servicii. Rețele electrice de distribuție existente în zona studiată sunt reprezentate de liniile electrice aeriene de joasă tensiune și iluminat public existente pe străzile adiacente : Splaiul Mureșului, str. Remus, str. Căminului, str. Putnei, str. Gr. Ureche, str. Ialomiței .

#### **d) Alimentare cu gaze**

Amplasamentul obiectivului de investiție este situat în intravilanul municipiului Arad pe str. Ialomiței.

Pe amplasament urmează a se realiza o parcelare destinată construirii de locuințe individuale.

Pentru încălzirea spațiilor pe timp de iarnă respectiv pentru bucătărie, 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 stație de reglare/măsurare în vecinătatea amplasamentului, stație de unde se poate realiza alimentarea cu gaze naturale . Stația aceasta ( de sector) are 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 fostului depozit de materiale de construcții nu avea elemente care să o pună în relație cu elemente valoroase ale cadrului natural. Ea se află la distanță de malul râului Mureș.

- **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.

- **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.

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 Ialomiței și Splaiul Mureșului doar parțial. În absența unor lucrări de modernizare , necesare, aceste străzi vor constitui motive de disfuncționalitate .

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

Incinta 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 din 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, funcționale sau de expresie formală, cu vecinătățile acestui ansamblu.

- **Evidențierea potențialului turistic**

Amplasamentul reglementat nu are calități care să poată fi considerate de interes pentru activități din sfera turismului.

## **2.7 Opțiuni ale populației**

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 private. În urma unei astfel de operații părți din Fabrica de zahăr din Arad au fost vândute unor societăți cu capital privat.

Partea de teren și clădiri care face obiectul prezentei documentații a fost achiziționată de către o societate comercială care a transformat-o în depozit cu vânzare de materiale de construcții. În urma falimentului acestei societăți activul imobiliar a fost achiziționat de către actualul proprietar. Dezvoltarea imobiliară propusă de acesta prin P.U.Z. – Blocuri de locuințe și spații comerciale la parter ( proiect nr. 68/2007, întocmit de către s.c. Stacons s.r.l. ) , nu a fost realizată datorită crizei economice din anii 2008 – 20012.

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.

Prin proiectul inițiat, K&K s.r.l. intenționează regenerarea urbană a sitului , prin demolarea clădirilor de depozite dezafectate existente și parcelarea terenului pentru construirea de locuințe individuale pe lot.

Prin dezvoltarea acestei parcelări se are în vedere și creșterea calității spațiilor urbane care se află în apropierea 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 s.c. Topo Axxis s.r.l. , 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. Terra Technik s.r.l. . Nu există anomalii în stratificarea terenurilor, acestea având o compoziție asemănătoare cu cea a terenurilor din zonă, stratificație care se remarcă prin grosimea mare a stratului ( superior ) de umplură.

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.

Terenul care aparține beneficiarului a făcut , în trecut obiectul de reglementare a P.U.Z. ,, Blocuri locuințe și spații comerciale la parter ,, întocmit de către s.c. Stacons s.r.l. proiect nr. 68/2007, aprobat cu H.C.L.M. nr. 273/21.05.2019. Termenul de valabilitate a hotărârii de aprobare a expirat, în prezent terenul fiind reglementat de prevederile P.U.G. Arad.

Latura de nord și est a terenului se învecinează cu 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. celelalte subzone funcționale care compun S.I.R. 52 . Destinația funcțională a acestor vecinătăți este de locuințe pe lot ( subunități ale unității funcționale L ), cu regim de înălțime mică ( p, p+1 ), cu excepția sălii de sport aparținând C.S.M. Arad. Spre vest terenul se învecinează cu subzonă de locuințe colective cu spații comerciale la parter ( regim de înălțime max. p+4 ). Spre sud terenul se învecinează cu o subzonă de spațiu verde și parcele de locuințe individuale pe lot , cu regim de înălțime maxim de p+2. Subzonele situate la vest și sud fac parte din reglementările instituite de P.U.Z. Zonă rezidențială și servicii , aprobat prin H.C.L.M. Arad nr.273/21.05.2019.

Terenurile situate în partea de nord a zonei reglementate , având aliniamentul la strada Grigore Ureche, 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. Subzonele 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 ).

#### **3.2 Valorificarea cadrului natural**

Propunerea de dezvoltare urbanistică a zonei reglementate nu are în vedere realizarea unei soluții care să valorifice vecinătatea cu râul Mureș sau cu alte elemente ale cadrului

natural deoarece între aceasta și elementele valoroase ale cadrului natural nu există legături funcționale sau vizuale care să permită corelarea lor..

- **Construibilitatea și condițiile de fundare**

Terenul care face obiectul studiului este convențional plat.

Râul Mureș se află la o distanță de circa 100,00 m la intersecția străzii Ialomiței cu Splaiul Mureșului. Râul este îndiguit, Splaiul Mureșului fiind separat de albia minoră prin digul de protecție împotriva inundațiilor. În urma consolidării și înălțării digului realizată după inundațiile din 1975 riscurile la inundații au fost practic anulate.

Prin studiul geotehnic întocmit de către Terra Technik s.r.l., s-a pus în evidență următoarea stratificație a terenului din zona reglementată :

- Până la – 0,30 m , sol vegetal
- De la – 0,30 până la – 0,90 m umplutură de balast
- De la – 0,90 până la – 2,20 m umplutură de argilă nisipoasă cu pietriș
- De la – 02,20 până la – 2,60 m strat de var moale, proveniență antropică
- De la – 2,60 până la – 3,50 m argilă prăfoasă nisipoasă plastic consistentă, maronie-gălbuie
- De la – 3,50 până la –4,00 m nisip prăfos gălbui
- De la – 4,00 până la – 5,00 m și mai departe, argilă prăfoasă nisipoasă cu limonizări puternice, umedă, maronie-gălbuie

Studiul geotehnic apreciază că nivelul apei freatice este direct legat de nivelul apelor râului Mureș , putând atinge o cotă de max. 4,00 m adâncime față de cota terenului.

Din punct de vedere seismic municipiul Arad se situează conform Normativ P100-1/2013 într-o zonă care pentru IMR 225 ani are perioada de colț ,  $T_c = 0,7$  sec, și un coeficient seismic  $a_g = 0,20$  g pentru gradul 6 de intensitate seismică.

### **3.4 Modernizarea circulației**

Se propune amenajarea prospectului străzii Ialomiței, acesta având în vecinătatea amplasamentului o lățime de circa 18,00 m față de lățimea prospectului curent al străzilor din vecinătate , care este de circa 12,00 m. Diferența de lățime poate fi amenajată ca spațiu verde.

Strada interioară care va structura dispunerea parcelelor se propune cu parametrii unei străzi de categoria a IV- a , aceștia fiind suficienți pentru a asigura condiții de acces carosabil și pietonal pentru loturile parcelării ( circa 18 loturi ). Lungimea aproximativă a străzii interioare este de 90,00 m.

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

Soluția adoptată are la bază următoarele considerente :

- Integrarea ansamblului în structurile urbane cu care se învecinează
- Realizarea unei fațade spre urbane spre strada Ialomiței
- O ofertă funcțională care să asigure sustenabilitatea confortului locuirii.
- Realizarea unor parcele cu o geometrie care să nu inducă restricții pentru soluțiile de arhitectură ale clădirilor

## ZONIFICARE

Pe terenul din incintă, aparținând societății comerciale K&K și care constituie zona reglementată, se propune, cu aplicarea considerentelor enunțate anterior, realizarea unei parcelări structurate în lungul unei străzi interioare, care preia cele două direcții ale laturii de nord și sud ale terenului. În punctul de intersecție a celor două direcții este amplasat un spațiu verde plantat, spre care se orientează cea mai mare parte a aliniamentelor de la parcelele riverane.

Zona terenului cu aliniament spre strada Ialomiței se va parcela în patru loturi acestea beneficiind de fracționarea actualului aliniament.

Zona reglementată are o suprafață de 5,874 mp, rotund 0,59 ha. Zona reglementată, astfel zonificată, este compusă din următoarele zone funcționale:

- Lm, zonă de locuințe individuale, în suprafață de 0,50 ha. Se are în vedere o dimensionare a parcelelor care să permită dezlipiri pentru locuințe amplasate izolat, cuplat sau înșiruit. Se preconizează un număr de circa 18 parcele.
- SP1, SP2 subzone spații verzi în suprafață totală de 0,02 ha
- C, zona căi de circulație rutieră și amenajări aferente, în suprafață de 0,07 ha

Zona studiată are o suprafață de 1,65 ha. Aceasta este compusă, pe lângă zonele funcționale din zona reglementată și din următoarele zone funcționale situate în vecinătatea acestora:

- Zona Lme, zonă de locuințe individuale pe lot, cu regim de înălțime mic, situată la nord de incinta reglementată, în suprafață de 0,33 ha
- Zona LSe, zonă de locuințe colective și servicii, în suprafață de 0,23 ha.
- Subzona SPe1, dotări pentru sport (sală de sport), situată în partea de nord a incintei, în suprafață de 0,16 ha
- Subzona SPe2, spațiu verde, situat la sud de incintă, în suprafață de 0,05 ha
- Zonă EDe, echipare edilitară (s.r.m. gaze naturale, post de transformare) situată la sud de incintă, în suprafață de
- Subzona Ce1, căi de comunicație rutieră și amenajări aferente (strada Ialomiței), situată la est de incintă, în suprafață de 0,21 ha
- Subzona Ce2, căi de comunicație rutieră și amenajări aferente (alee pietonală limitrofă spațiu verde, în suprafață de 0,01 ha

Între funcțiunile propuse în zona reglementată și cele existente în zona studiată nu există incompatibilități funcționale și nu sunt instituite servituți de utilitate publică.

## REGLEMENTĂRI

- 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.
- 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.
- Retragerea minimă a clădirilor , dispuse izolat , față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei este de 2,00.

### BILANȚ TERITORIAL - ZONA REGLEMENTATĂ

Zone funcționale	Existent		Propus	
	ha	%	ha	%
Zona locuințe regim mic de înălțime - Lm	-	-	0,50	84,70
Zonă spații verzi – SP1, SP2	-	-	0,02	3,39
Zonă căi comunicație rutieră , amenajări - C	-	-	0,07	11,91
Zona mixtă-locuințe, servicii, sport (ISas7b)	0,59	100	-	-
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>0,59</b>	<b>100</b>	<b>0,59</b>	<b>100</b>

### BILANȚ TERITORIAL ZONA STUDIATĂ

Subzone funcționale	Existent		Propus	
	ha	%	ha	%
Zona locuințe cu regim mic de înălțime – Lm, Lme	0,33	20,24	0,83	50,51
Zona locuințe colective și servicii – LSe	0,23	13,72	0,23	13,72
Zona spații verzi – SP1, SP2, SPe2	0,05	2,92	0,07	4,24
Zonă dotări sport – Spe1	0,16	9,81	0,16	9,81
Zona căi de circulație și amenajări – C, Ce1, Ce2	0,22	13,37	0,29	17,57
Zona echipare tehnico-edilitară - EDe	0,07	4,19	0,07	4,19
Zona mixtă-locuințe, servicii, sport ( ISas7b)	0,59	35,74	-	-
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1,65</b>	<b>100</b>	<b>1,65</b>	<b>100</b>

### 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 :

**Lm**

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

### 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, 110 mm, care va face legatura la rețeaua din strada Ialomiței.

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

Pentru fiecare clădire, este prevazut un bransament de apa, Dn. 32 su 63 mm, in functie de numarul de consumatori, avand caminul de apometru amplasat pe domeniul public. Caminul de apometru va cuprinde contorul de apa incadrat de 2 robineti sferici de inchidere.

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

#### MASURI PSI.

Zona de locuinte propusa este amplasata intr-un cartier cu un numar de locuitori de pana la 10 000, avand cladiri, cu regim de inaltime de maximum 3 niveluri.

Conform prevederilor „**Normativului privind securitatea la incendiu a constructiilor, Partea a II a - Instalatii de stingere**”, **indicativ P118/2- 2013**, capitol 4.1,

pentru stingerea incendiului nu sunt necesari hidranti interiori , iar conform capitolului 6,.1, si anexa 6, pentrustingerea din exterior a incendului 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 rețele stradale, prin extinderea acestora cu rețele de apa Dn. 110 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 –

$N$  = număr locuitori in case. 18 ap x4 = 72

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

$q_{si-1}$  = 160 l-/om x zi, conform, tabel 1

$q_{si-2}$  = 120 l-/loc x zi, conform, tabel 2

$$Q_{zi.med.} = \frac{1}{1.000} (72 \times 160 + 72 \times 120) = 20,16 \text{ mc/zi}$$

- necesarul de apa pentru stropit spatii verzi,  $S_c=150$  mp, cu norma specifica de consum de 1.0 l/mpxzi, conf. Art. 4.3.3.1 →  $q_{sp} 0,15 \text{ mc/zi}$

- necesarul de apa pentru intretinerea platformelor , cu  $S_c=450$ mp, si debit specific de 1 l/mp xzi, →  $q_{sp} = 0,45 \text{ mc/zi}$

$$Q_{zi.med.} = 20,16 + 0,15 + 0,45 = 20,76 \text{ mc/zi}$$

### b) debitul maxim zilnic

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

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

$$Q_{zi.max} = 20,76 \times 1,3 = 26,99 \text{ mc/zi}$$

### c) debitul maxim orar

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

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

$$K_{or} = 2$$

$$Q_{o.max} = \frac{1}{24} \times 26,99 \times 2 = 2,25 \text{ (mc/h)} = 0,63 \text{ l/s}$$

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

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

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

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

$$C_{zi.med.} = 1,05 \times 1,1 \times 20,76 = 23,98 \text{ mc/zi}$$

$$C_{zi.max.} = K_{zi} \times C_{zi.med.} = 1,30 \times 23,98 = 31,17 \text{ mc/zi}$$

$$C_{o.max} = \frac{1}{24} \times 31,17 \times 2 = 2,60 \text{ mc/h}$$

## **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. 110 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:

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

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

Rezultă Dn 125 mm,  $v = 1.1 \text{ m/s}$ , însă pentru realizarea debitului de stingere de 10 l/s, se vor utiliza hidranți de incendiu Dn. 100 mm, care în conformitate cu articol 6.4, din Normativ, hidranții cu Dn. 100 mm, vor fi amplasați pe rețele cu Dn. 110 mm., respectiv PE 160 mm.

### **3.6.2 CANALIZARE**

Apele uzate menajere și pluviale, din incintă, vor fi colectate printr-o rețea de canalizare unitară, Dn,250-500 mm, și canalizate la colectorul unitar Dn 1000 mm, existent pe strada Badea Cârțan, prin strada Ialomiței.

Conductele de canalizare unitară, cu diametrele până la 500 mm, se vor executa din tuburi de PVC KG SN4.

**Pentru fiecare clădire este prevăzut 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 spațiile de preparări, vor fi trecute prin separator de nisip și separatoare de nisip și grăsimi, iar pentru spațiile 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 apă

$Q_{u.zi.med}=20,76$  mc/zi

$Q_{u.zi.max.}= 26,99$  mc/zi

$Q_{u.o.max}=2,25$  mc/h= 0,63 l/s

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

$Q_c = m \times i \times \emptyset \times S_c$  (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  $\rightarrow i= 110$  l/sxha

$\emptyset$  = coeficient de scurgere

$\emptyset_1$  = pt. cladiri = 0.95

$\emptyset_2$  = pt. platforme = 0.80

$\emptyset_3$  = pt. pspatii verzi= 0.15

$S_c$  = suprafata de calcul, in hectare

$S_1 = 3.48$  ha

$S_2 = 1.23$  ha

$S_3 = 0.15$  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 în colectorul unitar Dn. 1000 mm, existent pe strada Badea Cartan.,

Debitul total de ape uzate este

$Q_{ut} = 3,70 + 26,99 = 30,69$  l/a = 0.371 mc/s,

Rezulta Dn. 250 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 stații de înaltă tensiune pentru care este prevăzut un amplasament în partea de sud a orașului și ulterior alimentarea rețelei existente de distribuție de medie tensiune din noua stație. Ca strategie de dezvoltare pe termen mediu și lung, obiectivul

principal constă în extinderea rețelei electrice de distribuție în noile zone de dezvoltare și pentru noile obiective economice prevăzute în aceste zone.

Având în vedere vechimea rețelei de distribuție existente, pentru porțiunile de rețea care nu mai prezintă siguranță în exploatare și trebuie urgent reabilitate, se propune înlocuirea conductoarelor aeriene clasice de joasă tensiune cu conductor torsadat tip TYIR; pentru buna întreținere și funcționare a rețelei aeriene de distribuție este importantă cosmetizarea arborilor prezenți în zona liniilor aeriene. Extinderile rețelelor de distribuție existente și înlocuirea transformatoarelor existente în cazul unor defecțiuni sau la expirarea duratei de viață se va face având în vedere creșterea consumului de energie electrică în viitor.

Pe termen mediu și lung se propune ca atât reabilitarea rețelelor existente cât și extinderea și dezvoltarea de rețele noi să se facă ținând cont de creșterea gradului de urbanizare a localității: dotarea cu servicii publice și private, prevederea de zone funcționale pentru dezvoltarea activităților industriale, comerciale și de servicii, prevederea de zone rezidențiale.

Ca urmare, pentru distribuția energiei electrice la consumatori, se propun ca direcții principale de dezvoltare, trecerea liniilor aeriene de distribuție în linii subterane și implementarea schemelor de alimentare în buclă, specifice alimentării consumatorilor urbani, în locul celor radiale existente. Fiderele ce formează bucele vor fi dimensionate la puterea nominală a posturilor de transformare, astfel că alimentarea unui nou consumator (în limita puterii disponibile) se poate face fără a modifica rețeaua de alimentare, iar conectarea acestora se face fără secționarea fiderului, ca în cazul utilizării schemei de distribuție radiale. În acest mod fiabilitatea rețelei crește, rețeaua de alimentare a consumatorilor devine o rețea alimentată la două capete, asigurându-se astfel o siguranță mai mare în alimentare, și nefiind necesară întreruperea alimentării tuturor consumatorilor de pe linie în caz de defect, ci doar izolarea porțiunii avariate, pe perioada intervenției.

Pentru noile zone de dezvoltare (rezidențiale, industriale și de dotări) se propune ca extinderea rețelelor de distribuție și dezvoltarea de rețele noi să se facă prin linii electrice subterane. Astfel, din noile posturi 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 firidele principale de bransament ale consumatorilor. În acest caz transformatoarele vor 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. Iluminatul public se va alimenta radial din posturile de transformare. Se propune ca alimentarea iluminatului public să se facă, în toate zonele de dezvoltare, prin cabluri electrice montate subteran.

Pentru noile zone rezidențiale, industriale și de dotări propuse a se dezvolta, va fi necesară realizarea unor planuri urbanistice zonale, care vor stabili necesarul și soluțiile concrete pentru rezolvarea conectării lor la sistemul de distribuție a energiei electrice. La elaborarea acestor planuri zonale se vor respecta prevederile normativului NTE 003/04/00 referitoare la culoarele de trecere pentru LEA MT și LEA IT și la coexistența acestora cu drumuri, clădiri, împrejmuiri etc. Terenul pe care se află instalațiile electrice va rămâne în proprietatea statului, în conformitate cu Legea nr.13/2007-Legea energiei electrice. Pentru fiecare construcție ce se va realiza, în conformitate cu planul urbanistic aprobat, se va solicita aviz de amplasament.

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 acestor locuințe este necesară extinderea rețelelor de gaze naturale presiune redusă existente în zona adiacentă amplasamentului reglementat.

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 în vecinătate.

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 strada Malul 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 amplasat în centrul parcelării și din aliniamente plantate în lungul spațiilor verzi de protecție care mărginesc strada interioară.

- **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, cu clădiri destinate depozitării care sunt dezafectate. Parcelarea propusă intenționează să realizeze regenerarea urbană a incintei.

- **Valorificarea potențialului turistic**

Asanarea zonei reglementate va contribui la refacerea ambientală a zonei susținând astfel valorificarea potențialului turistic a vecinătăților ( malul Mureșului )

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

Pentru soluția propusă s-a avut în vedere și integrarea parcelării în trama stradală existentă 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 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 în zona centrală a parcelării SP2, S : 150 mp
2. Spațiu verde adiacent străzii SP1 , S : 25 mp  
Stotal = 175 mp, rotund 0,02 ha.

- Străzi

S-a propus realizarea unei străzi în zona centrală a terenului care să asigure accesul la parcele și care să încorporeze traseele conductelor de alimentare cu utilități. Suprafața de teren destinată străzii este de circa 0,08 ha. Lungimea străzii este de circa 90 metri.

Strada nou propusă va fi trecută în domeniul de interes public al municipiului Arad.

- Rețele edilitare

1. 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=90m.

2. Alimentare cu energie electrică.

Se va realiza o extindere a rețelei de alimentare cu energie electrică existentă în zonă ( strada Ialomiței ) amplasată subteran în lungul străzii nou propuse. L= 90m.

3. Rețea telefonie, C.A.TV.

În lungul străzii nou deschise se vor amplasa cablurile de telefonie și televiziune. L=90m.

4. Rețea alimentare cu gaze

Pentru alimentarea cu gaze a zonei se va realiza o rețea pe toată lungimea străzilor nou înființate. L=90m.

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.

- **Categoriile principale de intervenție**

Categoriile de intervenție necesare realizării proiectului sunt următoarele:

1. Eliberarea terenului de construcții.

2. Elaborarea documentațiilor de parcelare a terenului.
3. Realizarea rețelelor de infrastructură edilitară și a căilor de circulație.
4. Elaborarea documentațiilor specifice autorizării construcției de locuințe.
5. Realizarea construcțiilor și amenajărilor propuse.

- **Priorități de intervenție**

Cele două priorități de intervenție sunt:

- Eliberarea terenului de construcții
- Întocmirea documentațiilor de parcelare și obținerea autorizațiilor pentru construirea infrastructurii edilitare

- **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 construibilitate 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 modernizarea străzii Ialomiței pe toată lungimea ei.

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 pe toată lungimea Splaiului Mureșului..

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, căile 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. – „Parcelare locuințe individuale ” / Arad, strada Ialomiței nr. 14-16 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 – „Parcelare locuințe individuale”- Arad , Strada Ialomiței nr. 14-16.

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. 799/1999 pentru aprobarea procedurii și competențelor de emitere a avizelor și autorizațiilor de gospodărirea 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 –“ Parcelare locuințe individuale ” Arad, Strada Ialomitei nr. 14-16, 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. 352 629 în suprafață de 5.874 mp și a terenurilor din parcelele rezultate prin dezlipirea acestui teren.

3.2. Terenul studiat, figurat pe planșele P.U.Z. – Parcelare locuințe individuale - Pr 288/2019, 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 face obiectul unei singure unități, U.T.R. 7/3.**

- U.T.R. 7 /3, este formată din zonele :
  - Lm
  - SP ( SP1, SP2 )
  - 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**

Terenul din U.T.R. nr. 7/3 nu face 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.** Terenul aflat în U.T.R. nr. 7/3 nu face 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. 7/3 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. 7/3 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. 7/3 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 /3 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. 7/3 nu are construcții propuse 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. 7/3 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 /3 se află în zona conului de aterizare a Aeroportului Arad. Condițiile de autorizare s-au stabilit 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 parcelele nr. 10, 11, 12 și 17 față de care nu există restricții, urmând ca ele să fie amplasate în funcție de soluția arhitecturală aleasă .

**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 EDILTARĂ**

**8.1** Echiparea edilitară a U.T.R. nr. 7/3 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 /3 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. 7 /3 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 /3 se vor realiza spații verzi dimensionate conform articolului 34 – Spații verzi și plantate din R.G.U. și anexa 6

Strada interioară propusă are prevăzute un aliniamente plantate și fâșii de spațiu verde de gardă.

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 și pot fi dublate de garduri vii.

## **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 /3 , sunt următoarele:

- Zona locuințe cu regim mic de înălțime  
Lm : 0,50 ha
- Zonă spații verzi  
Subzonele SP1 și SP2 : 0,02 ha
- Zonă căi de comunicație rutieră și amenajări aferente  
Zona C : 0,07 ha

**TITLUL IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVEL DE ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE AFERENTE P.U.Z.**

**U.T.R. 7 / 3**

**1.1. Capitolul I - Generalități**

Articolul 1 U.T.R. 7/3 cu zonele sale este formată din terenul parcelelor :  
Parcela C.F. Arad cu nr. 352 629 în suprafață de 5.874 mp, rotund 0,59 ha

Terenul are adresa administrativă Strada Ialomiței nr. 14-16

Articolul 2 Funcțiunea dominantă a U.T.R. 7 /3 este aceea de zonă de locuințe individuale pe lot cu regim mic de înălțime

Articolul 3 Funcțiunile complementare admise sunt :

- Zonă spații verzi
- Zonă circulații carosabile și amenajări aferente

**1.2. Capitolul II - Utilizarea funcțională a terenurilor**

Articolul 4 Utilizări permise în U.T.R. 7 /3

- Construcții de locuințe individuale cu regim de înălțime mic în zona Lm
- Amenajări de spații verzi în subzonele SP1 și SP2
- 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 /3 se va face numai cu avizele și acordurile specifice avizatorilor interesați.

Articolul 6 Interdicții temporare  
Autorizarea construcțiilor în U.T.R. 7 /3 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 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)    Retragerea minimă a clădirilor de pe parcelele cu nr. 8, 9, 10, 16, și 17 se va stabili prin soluția arhitecturală și la autorizarea clădirilor
- Articolul 11    Amplasarea în interiorul parcelei
- (1)    Distanța minimă obligatorie a construcțiilor supraterrane 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)    Retragerea minimă a clădirilor amplasate izolat , față de limitele laterale ale parcelei este de 2,00 m.
  - (3)    Distanța minimă obligatorie a construcțiilor supraterrane față de limita posterioară a terenului este de 2,00 m
  - (4)    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 /3 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 /3 sunt permise operații de parcelare
- (1)    Frontul minim al parcelei la aliniament este de 12,00 m.
  - (2)    Suprafața minimă a parcelei construibile este de 150,00 mp.
  - (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 aliniamentul va fi mai mică decât adâncimea parcelei

Articolul 16 Înălțimea construcțiilor

- (1) Înălțimea maximă admisă zona Lm este p+2
- (2) Înălțimea maximă nominală a construcțiilor nu va depăși norma impusă de Autoritatea Aeronautică
- (3) În zona Sp nu se admit construcții supaterane.

Articolul 17 Indici urbanistici în U.T.R. 7/3 , sunt următorii :  
Lm

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

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

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

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.

Articolul 19 Spații verzi

- (1) Spațiile verzi din subzonele SP1 și SP2 vor fi plantate cu peluze și grupuri arboricole
- (2) Strada nou propusă va fi mărginită de aliniament plantat.
- (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 Împrejuriri

- (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**