


PROIECTANT GENERAL:  T A R A P L A N	SC TARA PLAN SRL Arad, str. T. Vladimirescu 15/A, 310010, Reg.Com. J02/1251/2006, CUI RO18832512 tel. 0749-111572 , fax. 0357-402363	Pr. nr. 179/2020 Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL Den. pr.: „CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL - LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SI ACCESE” Beneficiar: mun. Arad, str. Liviu Rebreanu nr. 95, CF nr. 304822 Arad S.C. TRANSDARA S.A.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a investitiei:

- Denumirea proiectului: **“ CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL – LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE SI ACCESE”**
- Amplasament: mun.Arad, str.Liviu Rebreanu, nr.95, CF nr.304822 Arad.
- Beneficiar: S.C. TRANSDARA S.A.
CF 304822 ARAD
- Faza de proiectare: PLAN URBANISTIC ZONAL
- Data elaborarii: aprilie 2020

1.2.Obiectul studiului:

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului S.C. TRANSDARA S.A.

Documentația are la bază Certificatul de Urbanism nr. 576/23.03.2020, si Avizul de Oportunitate nr. 13/19.05.2020, eliberate de Primăria Mun.Arad.

Amplasamentul este situat în intravilan, in partea de vest a municipiului Arad, cartierul Confecții, cu acces direct din strada Liviu Rebreanu, nr.95.

Terenul studiat are o suprafata de 29.932 mp conform extras C.F. nr. 304822 Arad.

Terenul studiat se afla in proprietate privata a S.C. TRANSDARA S.A., avand categoria de folosinta de curti constructii (conform C.F. nr. 304822 Arad).

Actualmente, pe terenul studiat, TRANSDARA SA detine mai multe corpuri de cladiri in care se desfasoara activitatea societatii, cu profilul de transport persoane. Exista corpuri de cladire care deservesc partea tehnica pentru flota companiei (hala,depozit carburanti, atelier mecanic si de sudura, rampa, magazii) precum si cladire cu destinatia de birouri.Toate aceste cladiri beneficiaza de utilitati.

Zona studiata are urmatoarele vecinatati:

Nord – strada Liviu Rebreanu

Est – teren proprietate privata

Sud – teren proprietate privata

Vest – S.G. Apele Romane – sediul Arad

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) Crearea celor 2 parcele, dintre care 1 parcela destinata zonei rezidentiale cu regim mediu/mare de inaltime cu functiuni complementare servicii/comert si 1 parcela destinata functiunii de servicii/comert.
- b) Constructii noi: imobile zona rezidentiala cu regim mediu de inaltime, cu spatii de servicii si comert la parterul acestora si imobile cu destinatia de servicii/comert.
- c) Dotari tehnico-edilitare, platforma gospodareasca
- d) Sistematizare verticala a terenului
- e) Platforme circulabile si locuri de parcare pentru autoturisme
- f) Amenajare zone verzi
- g) Acces carosabil in incinta

1.3. Surse de documentare - REFERIRI LA STUDII ANTERIOARE:

Conform P.U.G. Arad, terenul aflat in studiu se afla in U.T.R. 13, subzona unitati industriale si depozite nepoluante In 13 c. Conform P.U.G., functiunea dominanta a zonei este functiunea de locuire - zona rezidentiala. Functiunile complementare admise ale zonei sunt spatii comerciale si prestari servicii.

Indicatorii urbanistici existenti prevazuti prin P.U.G., U.T.R. nr. 13 sunt:

P.O.T. zone rezidentiale cu locuinte P, P+1, P+2: 35%

P.O.T. zona industriala pentru zonele existente - nu este prevazut procentul maxim de ocupare a terenului.

Documentatia se întocmește in conformitate cu prevederile legii 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului si Urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, ale Legii nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996 republicata, privind Regulamentul General de Urbanism.

De asemenea s-a avut in vedere REGLEMENTAREA TEHNICA – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM-010-2000 aprobat cu ordinul M.L.P.A.T. nr. 176/N/16 august 2000.

Prezenta lucrare are la baza documentații si acte anterioare acestui studiu, privind informații referitoare la dezvoltarea zonei în cauză. Se menționează:

- P.U.G. Municipiul Arad;
- Certificat de urbanism nr. 576/23.03.2020, eliberat de catre Primaria Mun. Arad.
- Aviz de oportunitate nr. 13/19.05.2020 eliberat de Primaria Mun. Arad;

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 Evolutia zonei:

Conform PUG –terenul se afla in U.T.R. 13, intr-o subzona de unitati industriale si depozite nepoluante In 13 c. Conform P.U.G., functiunea dominanta a zonei este functiunea de locuire - zona rezidentiala. Functiunile complementare admise ale zonei sunt spatii comerciale si prestari servicii.

Actualmente, pe terenul studiat, TRANSDARA SA detine mai multe corpuri de cladiri in care se desfasoara activitatea societatii, cu profilul de transport persoane. Exista corpuri de cladire care deserve sc partea tehnica pentru flota companiei (hala,depozit carburanti, atelier mecanic si de sudura, rampa, magazii) precum si cladire cu destinatia de birouri.Toate aceste cladiri beneficiaza de utilitati.

Terenul este amplasat intr-un cartier central al municipiului Arad, intr-o zona cu vecinatati parcele cu functiuni rezidentiale locuinte colective, servicii si comert, sedii de institutii centralizate (Apele Romane, Directia de Sanatate Veterinara), Universitatea Vasile Goldis (in sediul fostei fabrici de confectii MODA). Pozitionarea si dimensiunea terenului studiat il califica pentru noua functiune, in relatie cu zona imediat invecinata.

Functiunea propusa se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, ținând cont că terenul se afla intr-o zona preponderent rezidentiala de locuinte colective, aflate in

imediate vecinatate a amplasamentului, dar si cu vecinatati cu functiuni de servicii si comert, institutii publice (Apele Romane, Directia de Sanatate Veterinara).

Constructiile nou propuse se vor integra in ansamblul zonei propuse spre reglementare, tinand cont de faptul ca pe partea opusa a strazii Liviu Rebreanu, precum si pe una dintre laturile amplasamentului, fata de terenul studiat, se afla imobile P+4 cu destinatia de locuinte colective.

In imediata vecinatate a amplasamentului se afla si una dintre facultatile Universitatii Vasile Goldis, care a generat deja in zona o circulatie pietonala crescuta, implicit o cerere de servicii cu spatii aferente, comert, de tipul cafenele, birouri de copiat acte, curatatorie.

Solutia propusa prevede ca regimul de inaltime sa creasca gradual, cu cel mai mic, respectiv P+4E aliniat la strada Liviu Rebreanu. Al doilea registru constituit dintr-un sir de 3 imobile au un regim de inaltime propus de maxim P+6E iar al treilea registru este cel mai inalt, propus cu un regim de inaltime de maxim P+8E.

Realizarea unei zone de locuinte colective in imediata vecinatate a zonei universitare, faciliteaza cazarea unui numar mare de persoane care lucreaza/studiaza in imediata apropiere.

Un alt avantaj il reprezinta infrastructura rutiera existenta in zona. Amplasamentul studiat se afla, intr-o zona cu drumuri carosabile asfaltate. Deasemenea, in imediata proximitate a amplasamentului studiat, se afla si reseaua orasului de tramvai si linie de autobuse, statii pentru acestea la o distanta de aproximativ 500 m.

2.2 Incadrarea in localitate:

Terenul studiat este situat in intravilan mun.Arad, in partea de vest a municipiului Arad, cartierul Confectii, cu acces direct din strada Liviu Rebreanu, nr.95.

Zona studiată are următoarele vecinatati:

Nord – strada Liviu Rebreanu

Est – teren proprietate privata

Sud – teren proprietate privata

Vest – S.G. Apele Romane – sediul Arad

2.3 Elemente ale cadrului natural:

Folosinta actuala a terenului este de curti-constructii.

Actualmente, pe terenul studiat, TRANSDARA SA detine mai multe corpuri de cladiri in care se desfasoara activitatea societatii, cu profilul de transport persoane. Exista corpuri de cladire care deservesc partea tehnica pentru flota companiei (hala,depozit carburanti, atelier mecanic si de sudura, rampa, magazii) precum si cladire cu destinatia de birouri. Toate aceste cladiri beneficiaza de utilitati.

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între +106,80 NMN (sud-vest) și +108,30 NMN (nord-est).

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

Accesul auto si pietonal in incinta studiată se realizeaza din strada Liviu Rebreanu, aflat la nord de proprietate. Actualmente, exista un singur acces auto pe proprietate.

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

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Pentru prezenta lucrare, s-a intocmit de catre S.C. TERRA TEHNIK S.R.L. studiul geotehnic nr. 857/2020.

Din studiul geotehnic pot fi sintetizate urmatoarele particularitati ale amplasamentului prospectat:

- suprafața terenului nu este afectată de fenomene fizico–mecanice care să pericliteze stabilitatea construcțiilor proiectate;
- amplasamentul investigat este ocupat de o serie de construcții propuse pentru demolare;

- stratificația interceptată în foraje este eterogenă, dedesubtul umpluturii fiind identificate pământuri de natură necoezivă în alternanță cu pământuri coezive până la adâncimea de investigare de 7,00 m față de CT;
- apa subterană a fost interceptată în foraje la adâncimi cuprinse între 2,40 și 3,00 m față de CT (NH = -2,40 - -3,00 m);
- apreciem că nivelul superior maxim al acviferului freatic va intra în contact cu fundațiile imobilelor propuse.
- lucrările de teren au pus în evidență, în zona activă a viitoarelor construcții, prezența unor pământuri cu o compresibilitate mare.

Terenul de fundare este constituit dintr-un pachet de roci necoezive, alcătuit din praf nisipos sau nisip prăfos.

Adâncimea de fundare optimă pentru construcțiile propuse va fi apreciată de proiectantul de rezistență, în funcție de caracteristicile constructive și funcționale ale construcțiilor propuse.

Soluțiile de fundare pentru o posibilă construcție cu regim de înălțime de P+8E sunt:

- a) fundarea directă la adâncimea de 3,50 m;
- b) fundarea indirectă prin intermediul incluziunilor rigide sau a piloților încastrați până la adâncimea minimă de 3,50 m față de CT;
- c) fundarea pe teren îmbunătățit prin înlocuirea terenului slab cu o pernă de balast;
- d) fundarea pe teren îmbunătățit prin metoda compactării prin impuls.

2.4 Circulația:

Accesul auto și pietonal pe amplasament se propune a se realiza din strada Liviu Rebreanu, de pe latura nordică a amplasamentului studiat.

Actualmente, există un singur acces auto și pietonal pe proprietate, de dimensiuni adaptate funcțiunii existente. Terenul are un front stradal de 206 ml.

Prin prezenta documentație, se propune realizarea acceselor auto și pietonale în incinta pentru fiecare parcelă nouă propusă în parte, după cum urmează:

- Parcela nr. 1: un racord nou la parcela, din strada Liviu Rebreanu, pentru intrare și ieșire de pe proprietate, având lățimea de minim 10 m.
- Parcela nr. 2 : 1 racord nou la parcela, din strada Liviu Rebreanu, pentru intrare și ieșire de pe proprietate, având lățimea de 7,00 m și 1 racord nou la parcela pentru ieșire de pe proprietate, având lățimea de 7,00 m.

Se vor realiza razele de racord minime necesare conform legislației în vigoare, între strada Liviu Rebreanu și parcelele propuse.

Accesul pietonal în incinta reglementată se va realiza atât în dreptul celor 3 accese auto nou propuse, cât și în dreptul spațiilor comerciale aflate la parterul imobilului aflat în primul registru construit.

2.5. Ocuparea terenurilor:

În zona studiată, terenurile au fost folosite pentru construcții.

Terenul este amplasat într-un cartier central al municipiului Arad, într-o zonă cu vecinătăți parcele cu funcțiuni rezidențiale locuințe colective, servicii și comerț, sedii de instituții centralizate (Apele Române, Direcția de Sănătate Veterinară), Universitatea Vasile Goldis (în sediul fostei fabrici de confecții MODA). Poziționarea și dimensiunea terenului studiat îl califică pentru noua funcțiune, în relație cu zona imediat învecinată.

Conform C.F. nr. 304822 Arad, pe teren există următoarele construcții :

Crt.	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Observatii/Referințe
A1.1	304822-C1	Construcții industriale și edilitare	262	S. construită la sol: 262 mp; S. construită desfasurată: 262 mp; 1 corp cladire dormitor și

				birouri P+2
A1.2	304822-C2	Constructii industriale si edilitare	209	S. construita la sol:209 mp; S. construita desfasurata:209 mp; 1 corp cladire birouri P+1
A1.3	304822-C3	Constructii industriale si edilitare	44	S. construita la sol:44 mp; S. construita desfasurata:44 mp; 1 statie hidrofor P
A1.4	304822-C4	Constructii industriale si edilitare	4	S. construita la sol:4 mp; S. construita desfasurata:4 mp; 1 statie pompe P
A1.5	304822-C5	Constructii industriale si edilitare	298	S. construita la sol:298 mp; S. construita desfasurata:298 mp; 1 rezervor apa P
A1.6	304822-C6	Constructii industriale si edilitare	41	S. construita la sol:41 mp; S. construitadesf.:41 mp; 1 statie alimentare carburanti P
A1.7	304822-C7	Constructii industriale si edilitare	4	S. construita la sol:4 mp; S. construitadesfasurata:4 mp; 1 depozit carburanti S
A1.8	304822-C8	Constructii industriale si edilitare	4	S. construita la sol:4 mp; S. construitadesfasurata:4 mp; 1 depozit carburanti S
A1.9	304822-C9	Constructii industriale si edilitare	9	S. construita la sol:9 mp; S. construita Desfas.:9 mp; 1 statie pompa apa potabilaP
A1.10	304822-C10	Constructii industriale si edilitare	9	S. construita la sol:9 mp; S. construita desfasurata:9 mp; 1 cabina pompe P
A1.11	304822-C11	Constructii industriale si edilitare	67	S. construita la sol:67 mp; S. construita desfasurata:67 mp; 1 decantor S
A1.12	304822-C12	Constructii industriale si edilitare	45	S. construita la sol:45 mp; S. construita desfasurata:45 mp; 1 anexa statie spalare
A1.13	304822-C13	Constructii industriale si edilitare	6	S. construita la sol:6 mp; S. construita desfasurata:6 mp; 1 atelier P
A1.14	304822-C14	Constructii industriale si edilitare	95	S. construita la sol:95 mp; S. construita desfasurata:95 mp; 1 atelier P
A1.15	304822-C15	Constructii industriale si edilitare	198	S. construita la sol:198 mp; S. construita Desf.:198 mp; 1 statie spalare mecanicaP
A1.16	304822-C16	Constructii industriale si edilitare	45	S. construita la sol:45 mp; S. construita desfasurata:45 mp; 1 rampa P
A1.17	304822-C17	Constructii industriale si edilitare	2.454	S. construita la sol:2454 mp; S. construita desfasurata:2454 mp; 1 hala intretinere P
A1.18	304822-C18	Constructii industriale si edilitare	1	S. construita la sol:1 mp; S. construita desfasurata:1 mp; 1 rezervor aer comprimat P
A1.19	304822-C19	Constructii industriale si edilitare	1	S. construita la sol:1 mp; S. construita desfasurata:1 mp; 1 rezervor aer comprimat P
A1.20	304822-C20	Constructii industriale si edilitare	1	S. construita la sol:1 mp; S. construita desfasurata:1 mp; 1 exhaustor P
A1.21	304822-C21	Constructii industriale si edilitare	4	S. construita la sol:4 mp; S. construita desfasurata:4 mp; 1 cos de fum P
A1.22	304822-C22	Constructii industriale si edilitare	4	S. construita la sol:4 mp; S. construita desfasurata:4 mp; 1 buncar S
A1.23	304822-C23	Constructii industriale si edilitare	32	S. construita la sol:32 mp; S. construita desfasurata:32 mp; 1 magazie P
A1.24	304822-C24	Constructii industriale si edilitare	101	S. construita la sol:101 mp; S. construita desfasurata:101 mp; 1 magazie P
A1.25	304822-C25	Constructii industriale si edilitare	100	S. construita la sol:100 mp; S. construita desfasurata:100 mp; 1 magazie P
A1.26	304822-C26	Constructii industriale si edilitare	33	S. construita la sol:33 mp; S. construita desfasurata:33 mp; 1 magazie P
A1.27	304822-C27	Constructii industriale si edilitare	31	S. construita la sol:31 mp; S. construita desfasurata:31 mp; 1 magazie P
A1.28	304822-C28	Constructii industriale si edilitare	6	S. construita la sol:6 mp; S. construita desfasurata:6 mp; 1 spalator grasimi P
A1.29	304822-C29	Constructii industriale si edilitare	790	S. construita la sol:790 mp; S. construita desfasurata:790 mp; 1 ateleir mecanic P
A1.30	304822-C30	Constructii industriale si edilitare	16	S. construita la sol:16 mp; S. construita desfasurata:16 mp; 1 atelier sudura P

Amplasamentul studiat este deja racordat la toate utilitatile existente in zona, si anume: energie electrica, retea de apa rece, canalizare menajera si pluviala, retea gaze naturale, telefonie, servicii de salubritate, toate existente pe strada Liviu Rebreanu.

Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine:

- **a. cutremure de pământ: conform macrozonării seismice după Codul de Proiectare seismic privind zonarea valorii de vârf a accelerării terenului pentru cutremure, Mr (perioada medie a intervalului de revenire de 100 de ani) după P100 – 1 /2013, localității Arad îi corespund: $a_g = 0,20$ și $T_c = 0,7$ sec.**
- **b. inundații: amplasamentul se află la o distanță de 2,2 km fata de râul Mureș, iar în zonă nu există alte cursuri de apă. Zona studiata nu este inundabila.**
- **c. alunecări de teren: Pe amplasament nu există riscuri de alunecări de teren, de asemenea nu sunt probleme privind eroziunea apelor curgătoare. Deasemenea nu se pune problema declanșării de energii ale versanților prin defrișarea abuzivă a plantațiilor, pe amplasament neexistând asemenea plantații, terenul fiind plat, atât amplasamentul obiectivului P.U.Z. –ului cât și împrejurimile acestuia.**

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă.

Existenta unor riscuri tehnologice:

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

La sud-est de amplasament, la o distanta de aproximativ 100 m, se afla un depozit suprateran de carburanti.

2.6. Concluziile studiilor de fundamentare privind disfuncționalitățile rezultate in analiza critica a situatiei existente:

Disfuncționalitățile observate în zonă sunt:

- Nu se constata disfuncționalitati generate de corelarea funcțiunilor existente - propuse, din contra, funcțiunile nou propuse sunt in continuarea celor existente in zona, si anume zona de locuinte colective, spatii servicii si comert.
- Terenul este amplasat intr-un cartier central al municipiului Arad, intr-o zona cu vecinatati parcele cu funcțiuni rezidentiale locuinte colective, servicii si comert, sedii de institutii centralizate (Apele Romane, Directia de Sanatate Veterinara), Universitatea Vasile Goldis (in sediul fostei fabrici de confectii MODA), adica intr-o zona dezvoltata si foarte accesibila in relatie cu centrul orasului. Actualmente, terenul se afla intr-o zona cu funcțiunea de unitati industriale si depozite nepoluante.

2.7. Echiparea edlitara:

Amplasamentul studiat este deja racordat la toate utilitatile existente in zona, si anume: energie electrica, retea de apa rece, canalizare menajera si pluviala, retea gaze naturale, telefonie, servicii de salubritate, toate existente pe strada Liviu Rebreanu.

Noua dezvoltare propusa implica inasa o repositionare si redimensionare a tuturor bransamentelor la utilitati.

Cele doua loturi vor avea noi bransamente, functie de solutiile tehnice validate de furnizorii de utilitati.

2.7.1. Alimentarea cu apă

Necesarul de apă pentru uz menajer va fi asigurat de la rețeaua publica, aflata pe strada Liviu Rebreanu, in fata amplasamentului.

2.7.2. Canalizare menajeră

Incinta se va racorda la sistemul de canalizare al municipiului Arad, aflata pe strada Liviu Rebreanu, in fata amplasamentului.

2.7.3. Canalizare pluvială

Apele pluviale vor fi colectate si deversate in reseaua existenta stradala, aflata pe strada Liviu Rebreanu.

2.7.4. Alimentarea cu energie termică:

Alimentarea cu gaze naturale a imobilului se va face printr-un bransament la reseaua de distributie a gazelor naturale existenta in zona, pe strada Liviu Rebreanu.

Incalzirea spatiilor interioare se va face cu centrale termice pentru fiecare apartament individual/spatiu tehnic.

2.7.5. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a imobilului se va face printr-un bransament la reseaua de distributie a gazelor naturale existenta in zona, pe strada Liviu Rebreanu.

2.7.6. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivelor, pentru fiecare parcela, se va face printr-un racord la reseaua stradala existenta in zona, pe strada Liviu Rebreanu inclusiv daca va fi cazul, printr-un post de transformare nou amplasat in incinta. De la postul de transformare se va realiza un sistem de distributie de joasa tensiune, prin cabluri electrice montate subteran pana la firida de bransament.

Se propune ca întreaga distribuție a energiei electrice în zona studiată să se facă prin linii electrice subterane de joasă tensiune, atât pentru clădiri cât și pentru iluminatul incintei.

2.7.6. Gospodarirea comunala:

Deseurile menajere produse in incinte vor fi depozitate in europubele amplasate pe platforme gospodaresti imprejmuite, de unde vor fi preluate de catre firma de salubritate a municipiului Arad.

Se va tine cont de respectarea articolului 4 din Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

Pe amplasament se vor amenaja platforme menajere, amplasate in imediata apropiere a parcajelor. Platformele menajere propuse vor fi prevazute cu sistem de spalare si sistem de scurgere racordat la canalizare. Acestea vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie.

Intre aceste platforme menajere si constructiile noi propuse, respectiv constructiile pe de proprietatile invecinate, se va asigura o distanta minima de 10 m.

La amplasarea platformelor menajere se va tine cont ca acestea sa fie accesibile pentru ridicarea deseurilor de catre firmele autorizate.

2.8. Probleme de mediu:

2.8.1. Relatia cadru natural – cadru construit

Situatia existentă / propusă în zonă nu afectează cadrul natural.Prin Regulamentul local propus se va asigura un balans optim intre suprafetele ocupate deconstructii și cele rezervate spatiilor verzi.

2.8.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu se află în perimetrul inundabil al vreunui curs deapă. Stabilitatea terenului este asigurată conform studiului geotehnic întocmit pentru terenulpropriu-zis.

Un risc de natuă antropică îl reprezintă depozitarea neautorizată de deșeuri de diverse tipuri, care prezintă un pericol de contaminare pentru sol. Acest risc va fi eliminat dupa finalizarea executiei lucrarilor de construire.

În zonă nu există valori de patrimoniu și nici potențial balnear sau turistic.

Nu există disfuncționalitățile remarcate în zonă din punct de vedere al protecției mediului.

2.8.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul căilor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri în zonă

Colectarea apelor pluviale de pe drumurile din incintă se va face prin rigole deschise protejate cu beton, care vor fi transportate spre canalizarea existentă pe strada Liviu Rebreanu.

Materialele utilizate pentru construcție sunt materiale tradiționale pentru acest gen de lucrări și care nu poluează mediul la punerea în operă: piatră brută, piatră spartă, balast, beton deciment, emulsie bituminoasă, etc.

Menționăm faptul că beneficiarul și executantul lucrării au obligația de a obține, înainte de începerea lucrărilor, AVIZUL de la deținătorii de rețele subterane, privind poziția exactă a acestora.

Zone de protecție impuse

- nu se constată disfuncționalități generate de corelarea funcțiilor existente - propuse;
- se constată lipsa de spații verzi amenajate și a perdelelor de protecție pentru separarea zonelor cu funcțiuni diferite;
- nu sunt instituite zone de protecție în proximitatea sau pe terenul studiat.

2.9. Opțiuni ale populației:

Populația din municipiu nu este afectată de realizarea în zona a imobilelor propuse cu destinația de locuințe. Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare a zonei.

Conform P.U.G. Arad, terenul aflat în studiu se află în U.T.R. 13, subzona unități industriale și depozite nepoluante în 13 c. Conform P.U.G., funcțiunea dominantă a zonei este funcțiunea de locuire - zona rezidențială. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt spații comerciale și prestări servicii.

S-a parcurs etapa I din procedura de informare a populației conform Ord. 2701/2010. Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protecție Monumente nu a fost consultată de nicio persoană. Nu au fost formulate obiecții.

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

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Nu au fost finalizate și aprobate alte documentații de urbanism pentru acest amplasament, anterior sau concomitent cu prezentul P.U.Z.

Ridicarea topografică: În scopul realizării investiției propuse pe terenul studiat, a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor parcelelor, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumurile de acces. De asemenea, sunt indicate echipările edilitare existente pe parcelă și în zona studiată. Suportul grafic pentru partea desenată a prezentei documentații are la bază ridicarea topografică realizată.

Elemente de temă: Funcțiunea principală solicitată de investitor este zona cu funcțiuni mixte - locuințe colective cu regim mediu/mare de înălțime, cu amenajările aferente și zona servicii și comerț.

Se propune divizarea terenului în 2 parcele, rezultând următoarele suprafețe: Lot 1: 6.004 mp, Lot 2: 23.928 mp.

Pe Parcela nr. 1, în suprafața de 6.004 mp, se propune realizarea unei zone cu destinația servicii și comerț, cu amenajările aferente.

Pe Parcela nr. 2, în suprafața de 23.928 mp, se propune realizarea unei zone cu destinația locuințe colective cu regim mediu/mare de înălțime, cu funcțiuni complementare servicii/comerț la parterul imobilelor.

Funcțiunile complementare noilor parcele sunt: platforme carosabile și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, parcaje, zone verzi, imprejmuiuri.

3.2. Prevederi ale P.U.G. Municipiul Arad:

Conform P.U.G. –terenul se afla in U.T.R. 13, intr-o subzona de unitati industriale si depozite nepoluante In 13 c. Conform P.U.G., functiunea dominanta a zonei este functiunea de locuire - zona rezidentiala. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt spatii comerciale si prestari servicii.

Actualmente, pe terenul studiat, TRANSDARA SA detine mai multe corpuri de cladiri in care se desfasoara activitatea societatii, cu profilul de transport persoane. Exista corpuri de cladire care deserves partea tehnica pentru flota companiei (hala,.depozit carburanti, atelier mecanic si de sudura, rampa, magazii) precum si cladire cu destinatia de birouri.Toate aceste cladiri beneficiaza de utilitati.

Indicatorii urbanistici existenti, prevazuti prin PUG, in UTR nr. 13, procentul maxim de ocupare a terenului se stabileste in functie de destinatia zonei in care urmeaza sa fie amplasata constructia. P.O.T. zone rezidentiale cu locuinte P, P+1, P+2: 35%. P.O.T. zona industriala pentru zonele existente nu este prevazut procentul maxim de ocupare a terenului.

3.3. Valorificarea cadrului natural:

Zona studiată beneficiază de un cadru natural de campie. Terenul este relativ plan, cu cote de nivel cuprinse intre +106,80.NMN si +108,30 NMN.Terenul va fi sistematizat pentru egalizarea cotei lui naturale și pentru racordurile carosabile la strada Liviu Rebreanu.

Se propune un regim de inaltime a imobilelor propuse de maxim P+8E, inaltime maxima de 29,00 m. Cota terenului sistematizat va fi maxim +108,50 NMN. Inaltimea maxima a constructiilor propuse vor fi de +138,50 NMN.Totodata, aceasta va tine cont de conditiile avizului de la Autoritatea Aeronautica Civila.

Perimetrul de constructibilitate propus este reprezentat in plansa *REGLEMENTARI URBANISTICE*.

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

3.4. Modernizarea circulatiei:

Accesul auto si pietonal pe amplasament se propune a se realiza si in continuare tot din strada Liviu Rebreanu, de pe latura nordica a amplasamentului studiat.

Actualmente, exista un singur acces auto si pietonal pe proprietate, cu o latime foarte mare, adaptat destinatiei actuale a amplasamentului . Terenul are un front stradal de 206 ml.

Prin prezenta documentatie, se propune realizarea acceselor auto si pietonale in incinta pentru fiecare parcela nou propusa in parte, dupa cum urmeaza:

- Parcela nr. 1: un racord nou la parcela, din strada Liviu Rebreanu, pentru intrare si iesire de pe proprietate, avand latimea de minim 10 m.
- Parcela nr. 2 : 1 racord nou la parcela, din strada Liviu Rebreanu, pentru intrare si iesire de pe proprietate, avand latimea de 7,00 m si 1 racord nou la parcela pentru iesire de pe proprietate, avand latimea de 7,00 m.

Se vor realiza razele de racord minime necesare conform legislatiei in vigoare, intre strada Liviu Rebreanu si parcelele propuse.

Accesul pietonal in incinta reglementata se va realiza atat in dreptul celor 3 accese auto nou propuse, cat si in dreptul spatiilor comerciale aflate la parterul imobilului aflat in primul registru construit.

Execuția lucrărilor:

Pentru perioada execuției lucrărilor în zona drumului public, beneficiarul și executantul vor fi obligați să respecte normele de protecția muncii și siguranța circulației, astfel încât să se evite producerea de accidente de circulație.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării accesului rutier va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza prin așternerea și mobilizarea pământului vegetal, după care se face însămânțarea cu gazon și plantarea de arbori ornamentali.

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

Zona propusă spre reglementare are suprafața de **29.932 mp** și reprezintă terenul identificat prin C.F. nr. 304822 Arad, în proprietate privată S.C. TRANSDARA S.A.,

Intervențiile urbanistice pe amplasament se referă la realizarea unei zone rezidențiale cu regim mediu/mare de înălțime în regim de înălțime maxim P+8E, cu funcțiuni complementare și a unei zone de servicii/comert în regim de înălțime maxim P+3E, prin reglementarea procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, rezolvarea circulațiilor în incintă, stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi aferente funcțiunilor propuse, cât și stabilirea soluțiilor privind asigurarea utilitatilor necesare investiției.

Astfel se dorește în primul rând **schimbarea destinației terenului** ce face obiectul prezentei documentații, din zona unități industriale și depozite nepoluante, în zona cu funcțiuni mixte - locuințe colective cu regim mediu/mare de înălțime și zona servicii și comert.

Totodată, se dorește lotizarea incintei în 2 parcele independente.

Obiectivele principale propuse pentru această investiție sunt:

- schimbarea destinației terenului și dezafectarea întregii incinte actuale prin lucrări de demolare ale construcțiilor existente pe amplasament.
- lotizarea terenului în 2 parcele
- asigurarea accesului la teren, în contextul zonei și a legăturii acestuia cu celelalte zone funcționale din vecinătate.
- Stabilirea funcțiilor permise în cadrul acestei zone, stabilirea de reglementări specifice zonei de locuire colectivă și zona servicii și comert.
- Reglementarea procentului de ocupare și a coeficientului de utilizare a terenului.
- Reglementarea regimului de înălțime maxim admis.
- Rezolvarea circulației și a accesului carosabil și pietonal la teren, stabilirea de reglementări privind parcarile și spațiile verzi.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

- a) Crearea celor 2 parcele, dintre care 1 parcelă destinată zonei rezidențiale cu regim mediu/mare de înălțime cu funcțiuni complementare servicii/comert și 1 parcelă destinată funcțiunii de servicii/comert.
- b) Construcții noi: imobile zona rezidențială cu regim mediu de înălțime, cu spații de servicii și comert la parterul acestora și imobile cu destinația de servicii/comert.
- c) Dotări tehnico-edilitare, platforma gospodăreasca
- d) Sistemă verticală a terenului
- e) Drumuri de incintă și locuri de parcare pentru autoturisme
- f) Amenajare zone verzi
- g) Acces carosabil în incintă

Se propune realizarea unei zone cu funcțiune zona rezidențială cu regim mediu/mare de înălțime cu funcțiuni complementare servicii/comert, compusă din 2 parcele individuale, din care:

Parcela nr. 1: S. teren: 6.004,00 mp

Funcțiune principală: Zona de servicii și comert

Funcțiuni admise: Zona rezidențială cu regim mediu de înălțime, maxim P+3E

Funcțiuni complementare: accese auto și pietonale, zone verzi, platforme carosabile și parcaje, rețele și amenajări tehnico-edilitare

Pe parcela nr. 1 se propune realizarea unor construcții cu destinația de servicii și/sau

comert, de tip supermarket.

Parcela nr. 2: S. teren: aproximativ 23.928,00 mp

Funcțiune principală: zona rezidențială cu regim mediu/mare de înălțime

Funcțiuni admise: spații de servicii și/sau comerț la parterul imobilelor de locuințe colective, pentru subzonele funcționale Lc1 și Lc2

Funcțiuni complementare: accese auto și pietonale, platforme carosabile de incintă, zone verzi, parcaje, rețele și amenajări tehnico-edilitare

Este permis ca suprafețele propuse pentru noile parcele să fie redimensionate în timpul operațiunilor de parcelare, cu condiția respectării reglementărilor prezentei documentații.

Pe parcela nr. 1 se propune realizarea unor construcții cu funcțiunea de comerț și/sau servicii, de tip supermarket - alimentație publică. Regimul de înălțime maxim admis este de P+3E, înălțime maximă 17 m.

Pe parcela nr. 2 se propune realizarea unor construcții de locuințe colective, având regim de înălțime variabil: maxim P+4E pentru imobilul propus la frontul stradal (Lc1), maxim P+6E în al doilea registru de construcții propuse (Lc2), respectiv maxim P+8E construcțiile aflate în ultimul registru (Lc3).

Soluția propusă prevede ca regimul de înălțime să crească gradual, cu cel mai mic, respectiv P+4E aliniat la strada Liviu Rebreanu. Al doilea registru constituit dintr-un șir de 3 imobile au un regim de înălțime propus de maxim P+6E, iar al treilea registru este cel mai înalt, propus cu un regim de înălțime de maxim P+8E.

Imobilele aflate în primul și în al doilea registru construit (subzonele Lc1 și Lc2), permit realizarea la parterul acestora a unor spații cu destinația de servicii și/sau comerț (corp de clădire A, B, C, D - planșa 02A_Reglementări Urbanistice).

Al treilea registru de construcții (subzona Lc3), având regim de înălțime de maxim P+8E vor fi destinate exclusiv funcțiunii rezidențiale - locuințe colective (corp de clădire E, F, G, H, I - planșa 02A_Reglementări Urbanistice).

Pe parcela nr. 2 se propune a fi realizat un număr de aproximativ 410 apartamente și în plus, spațiile de servicii/comerț de la parterul imobilelor din primele două registre construite.

Apartamentele propuse vor avea 1,2 sau 3 camere.

La faza D.T.A.C., este permis ca numărul de apartamente estimat la faza P.U.Z. să fie modificat, prin soluția de arhitectură să se poată realiza un număr mai mic sau mai mare de apartamente și spații de servicii, dar cu respectarea suprafeței de zonă verde și a parcajelor necesare numărului de apartamente, conform cu H.G. 525/1996 republicată, privind Regulamentul General de Urbanism, respectiv REGLEMENTAREA TEHNICĂ – GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC ZONAL – indicativ GM-010-2000 aprobat cu ordinul MLPAT nr. 176/N/16 august 2000.

De asemenea, sunt permise ulterioare unificări sau subapartamentări ale unităților locative inițiale.

B. Parcari

In interiorul parcelei nr. 1, se propun platforme carosabile și parcări pentru autoturisme.

Necesarul de parcaje va fi conform prevederilor Normativului P132-93 și Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism GM-007-2000, Anexa 5

Pentru funcțiunea de servicii și/sau comerț, se vor prevedea locuri de parcare după cum urmează:

- Minim 1 loc de parcare la 200 mp suprafața desfasurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- Minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafața desfasurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;

- Minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 600-2.000 mp;
- In cazul construirii sediilor de birouri, se va prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariati plus un spor de 20% pentru invitati.

In interiorul parcelei nr. 2, se propun platforme carosabile, trotuare si parcare pentru autoturisme.

Necesarul de parcaje va fi conform prevederilor Normativului P132-93 si Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism GM-007-2000, Anexa 5.

Pentru zona rezidentiala cu regim mediu/mare de inaltime se amenajeaza minim 1 loc de parcare / apartament).

Pentru functiunea de servicii si/sau comert, se vor prevedea locuri de parcare dupa cum urmeaza:

- Minim 1 loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;
- Minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp;
- Minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 600-2.000 mp;

In cazul construirii sediilor de birouri, se va prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariati plus un spor de 20% pentru invitati.

C. Platforma carosabila

Accesul auto si pietonal pe amplasament se propune a se realiza din strada Liviu Rebreanu, de pe latura nordica a amplasamentului studiat.

Actualmente, exista un singur acces auto si pietonal pe proprietate. Terenul are un front stradal de 206 ml.

Prin prezenta documentatie, se propune realizarea acceselor auto si pietonale in incinta pentru fiecare parcela nou propusa in parte, dupa cum urmeaza:

- Parcela nr. 1: un racord nou la parcela, din strada Liviu Rebreanu, pentru intrare si iesire de pe proprietate, avand latimea de minim 10 m.
- Parcela nr. 2 : 1 racord nou la parcela, din strada Liviu Rebreanu, pentru intrare si iesire de pe proprietate, avand latimea de 7,00 m si 1 racord nou la parcela pentru iesire de pe proprietate, avand latimea de 7,00 m.

Se vor realiza razele de racord minime necesare conform legislatiei in vigoare, intre strada Liviu Rebreanu si parcelele propuse.

Accesul pietonal in incinta reglementata se va realiza atat in dreptul celor 3 accese auto nou propuse, cat si in dreptul spatiilor comerciale aflate la parterul imobilului aflat in primul registru construit.

D. Platforma menajera

Deseurile menajere produse in incinte vor fi depozitate in europubele amplasate pe platforme gospodaresti imprejmuite, de unde vor fi preluate de catre firma de salubritate a municipiului Arad.

Se va tine cont de respectarea articolului 4 din Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

Pe amplasament se vor amenaja platforme menajere, amplasate in imediata apropiere a parcajelor. Platformele menajere propuse vor fi prevazute cu sistem de spalare si sistem de scurgere racordat la canalizare. Acestea vor fi intretinute in permanenta stare de curatenie.

Intre aceste platforme menajere si constructiile noi propuse, respectiv constructiile pe de proprietatile invecinate, se va asigura o distanta minima de 10 m.

La amplasarea platformelor menajere se va tine cont ca acestea sa fie accesibile pentru ridicarea deseurilor de catre firmele autorizate.

E. Spatii verzi si spatii agrement-loc de joaca pentru copii

Se va asigura necesarul de zona verde amenajata pentru functiunea propusa pe amplasament si anume:

Parcela nr. 1 - ZONA SERVICII SI COMERT

- Spatiu verde amenajat propus este 600,40 mp reprezentand 10% din totalul suprafetei parcelei.

Parcela nr. 2 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MEDIU/MARE DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT.

- Pentru locuinte – min. 2mp/locuitor. Pentru imobilele propuse se estimeaza un numar maxim de 1.000 persoane. Rezulta 1.000 persoane x 2 mp = 2.000 mp zona verde.
- Suprafata de zona verde aferenta parcelei nr. 2 acopera necesarul de zona verde de 10% din totalul suprafetei terenului aferent zonelor de servicii si comert amplasate la parterul imobilelor de locuinte propuse.

Spatiul verde propus prin prezentul proiect pe parcela nr. 2 este de minim 4.785,60 mp, reprezentand 20,00% din totalul parcelei nr. 2, respectiv 15,99% din totalul incintei reglementate prin prezenta documentatie.

Aceasta suprafata de zona verde este compusa din:

- zone verzi amenajate, plantatii de arbusti, gazon
- locuri de joaca pentru copii amenajate
- parcuri inierbate (in procent de maxim 20% din totalul zonei verzi).

Toate elementele de joaca pentru copii vor fi achizitionate doar cu certificate de calitate si siguranta in exploatare, in conformitate cu standardele Europene EN 1176 – partea 1-7, care cuprind regulile si cerintele de siguranta generale si metodele de testare, privind leaganele, toboganele, traseele de cabluri, balansoarele, precum si aspectele privind instalarea, inspectia, intretinerea si exploatarea acestora.

Deasemenea echipamentele precum si lucrarile de amenajare a parcului de joaca trebuie sa respecte cerintele de siguranta prevazute in HG 1102 / 2002, precum prescriptiile tehnice ale PT R 19 / 2002.

Structura de rezistenta a elementelor componente a echipamentelor trebuie sa permita accesul mai multor copii simultan si sa nu existe zone de gatuire care sa pună in pericol siguranta si integritatea corporala a copiilor, sa reziste conditiilor de solicitare cele mai defavorabile.

Toate echipamentele de joacă se vor fixa in mod rigid de fundatiile din beton, prin sudura sau cu suruburi. Suprafetele de siguranta amortizoare, din dreptul elementelor de joc trebuie sa respecte prevederile SR EN 1177 / 2008 Amenajarea zonei generale și de protecție elemente precum și fundațiile necesare fixării și susținerii sistemului de cuburi și elemente de legătură cad în sarcina beneficiarului.

Spatiul de joaca va fi obligatoriu va fi acoperit cu dale cauciucate (unde este necesar) pentru evitarea accidentarii copiilor.

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIATA 56.950 mp

	TEREN AFERENT	EXISTENT		PROBUS	
		MP	%	MP	%
1	INCINTA REGLEMENTATA - SUBZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE (NEPOLUANTE) CU AMENAJARILE AFERENTE (PLATFORME CAROSABILE, PARCARI, AMENAJARI TEHNICO- EDILITARE, ZONE VERZI).	29.932	52,56%	0	0,00%

2	TEREN VIRAN - PLATFORMA BETONATA - EXISTENT	4.575	8,03%	4.575	8,03%
	TEREN VIRAN	4.174	7,33%	4.174	7,33%
3	SUBZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE (NEPOLUANTE) - EXISTENT	2.412	4,23%	2.412	4,23%
4	ZONA SERVICII SI COMERT - INSTITUTII PUBLICE, - APELE ROMANE, DIRECTIA DE SANATATE VETERINARA	4.298	7,55%	4.298	7,55%
5	ZONA LOCUINTE COLECTIVE, CU AMENAJARILE AFERENTE - EXISTENT	5.573	9,79%	5.573	9,79%
7	CAI DE COMUNICATII RUTIERE - CAROSABILE	3.140	5,51%	3.140	5,51%
8	ZONE PIETONALE - TROTUARE SI PARCARI STRADALE - EXISTENT	2.730	4,80%	2.696	4,73%
	TEREN AFERENT ACCESELOR PE PROPRIETATE - DOMENIU PUBLIC	116	0,20%	150	0,26%
9	ZONA DE SERVICII SI COMERT - SUPERMARKET - PROPUȘ				
	Constructii (max. 30% din suprafata lotului propus)	0	0,00%	1.801,20	3,16%
	Circulații carosabile / pietonale lot, platforme,parcaje, retele si amenajari tehnico-edilitare (max.60% din suprafata lotului propus)	0	0,00%	3.602,40	6,33%
	Spatiu verde amenajat (min. 10% din suprafata lotului propus)	0	0,00%	600,40	1,05%
10	ZONA REZIDENTIALA CU REGIM MEDIU/MARE DE INALTIME				
	Constructii (maxim 30% din suprafata lotului propus)	0	0,00%	7.178,40	12,61%
	Circulații carosabile / pietonale lot, platforme,parcaje, retele si amenajari tehni co-edilitare (maxim 50% din suprafata lotului propus)	0	0,00%	11.964,00	21,01%
	Spatiu verde amenajat (minim 20% din suprafata lotului propus)	0	0,00%	4.785,60	8,41%
TOTAL GENERAL		56.950	100%	56.950	100%

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ REGLEMENTATĂ 29.932mp

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
INCINTA REGLEMENTATA- SUBZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITARE (NEPOLUANTE) CU AMENAJARILE AFERENTE (PLATFORME CAROSABILE, PARCARI, AMENAJARI TEHNICO-EDILITARE, ZONE VERZI)	29.932,00	100%	0,00	0,00%
ZONA DE SERVICII SI COMERT -SUPERMARKET				
LOT: 1 S = 6.004 mp 20,06 % din incinta reglementata				
Constructii (max. 30% din suprafata	0,00	0,00%	1.801,20	6.02%

lotului propus)				
Circulații carosabile / pietonale lot, platforme,parcaje, rețele si amenajari tehnico-edilitare (max.60% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	3.602,40	12.03%
Spatiu verde amenajat (min. 10% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	600,40	2,00%
ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MEDIU/MARE DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT				
LOT: 2 S = 23.928 mp 79,94% din incinta reglementata				
Constructii (maxim 30% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	7.178,40	23.98%
Circulații carosabile / pietonale lot, platforme,parcaje, rețele si amenajari tehnico-edilitare (maxim 50% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	11.964,00	39,97%
Spatiu verde amenajat (minim 20% din suprafata lotului propus)	0,00	0,00%	4.785,60	15,99%

BILANT SPATIU VERDE IN INCINTA REGLEMENTATA	PROPUNERE	
Spatiu verde amenajat aferent zonei rezidentiale cu regim mediu/mare de inaltime	600,40	2,00%
Spatiu verde amenajat aferent zonei de servicii si comert	4.785,60	15,99%
TOTAL GENERAL SPATIU VERDE AMENAJAT IN INCINTA REGLEMENTATA	5.386,00	17,99%

INDICI URBANISTICI – REGIMUL DE CONSTRUIRE ÎN ZONA REGLEMENTATĂ
Parcela nr. 1, Steren: 6.004 mp :

P.O.T. maxim propus = 30,00 %

C.U.T. maxim propus = 1,20

Sc max. = 1.801,20mp

Sd max. = 7.204 mp

Parcela nr. 2, Steren: 23.928 mp:

P.O.T. maxim propus = 30,00 %

C.U.T. maxim propus = 1,90

Sc max. = 7.178,40 mp

Sd max. = 45.463 mp

REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI STUDIAT		EXISTENT	PROPUS
01.	Amplasare	Intravilanul Mun. Arad	Intravilanul Mun. Arad
02.	Proprietate	Terenuri proprietate privată,conf. extras: - CF nr. 304822 Arad, S = 29.932 mp – S.C. TRANSDARA S.A.	

3.5.1. Sistemizare verticala:

Nivelmentul terenului natural se desfășoară între +106,80 NMN (sud-vest) și +108,30

NMN (nord-est).

Cota CTS este prevazuta in jurul valorii de +108,50 NMN, functie de solutiile propuse la urmatoarele faze de proiectare.

In interiorul celor doua parcele nou create se propun platforme carosabile si parcare pentru autoturisme. Locurile de parcare necesare functiunilor propuse vor fi amenajate pe proprietate.

Necesarul de parcaje va fi conform prevederilor Normativului P132-93 si Ghid privind elaborarea si aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism GM-007-2000, Anexa 5.

Pentru zona rezidentiala cu regim mediu/mare de inaltime se amenajeaza un numar de minim 410 locuri de parcare (minim 1 loc / apartament).

Pentru functiunea de servicii si/sau comert, se vor prevedea locuri de parcare dupa cum urmeaza:

1. Minim 1 loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;
2. Minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 400-600 mp;
3. Minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de 600-2.000 mp;

In cazul construirii sediilor de birouri, se va prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariati plus un spor de 20% pentru invitati.

3.5.2. Criterii compozitionale si functionale:

Se propune realizarea unor constructii cu regim de inaltime intre P+4E si P+8E si o inaltime maxima cuprinsa intre 17 m si 29 m. In zona studiata, in imediata vecinatate a amplasamentului, se afla constructii cu un regim de inaltime P+4E.

Constructiile propuse pe parcela nr. 2 vor avea o forma dreptunghiulara, încadrându-se in perimetrul constructibil, conform planșa 02A Plan Reglementari Urbanistice.

Se va tine cont ca orientarea principalelor spatii functionale din constructiile propuse este spre est și vest.

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

Regimul de inaltime al constructiilor propuse pe **Parcela nr.1** destinata functiunii principale de zona Servicii si comert este de maxim P+3E.

Inaltimea maxima a constructiilor va fi de 17,00 m.

Regimul de inaltime al constructiilor propuse pe **Parcela nr. 2** destinata functiunii de zona rezidentiala cu regim mediu/mare de inaltime, cu functiuni complementare servicii/comert este de maxim P+4E (subzona Lc1), maxim P+6E (subzona Lc2), maxim P+8E (subzona Lc3).

Inaltimea maxima a constructiilor va fi de maxim 17,00 m (subzona Lc1), maxim 23,00 m (subzona Lc2), maxim 29,00 m (subzona Lc3),

Solutia propusa prevede ca regimul de inaltime sa creasca gradual, cu cel mai mic, respectiv P+4E aliniat la strada Liviu Rebreanu (inaltime maxima 17 m). Al doilea registru constituit dintr-un sir de 3 imobile au un regim de inaltime propus de maxim P+6E (inaltime maxima de 23 m) iar al treilea registru este cel mai inalt, propus cu un regim de inaltime de maxim P+8E (inaltime maxima de 29 m).

3.5.3. Regimul de aliniere:

Parcela nr. 1 -ZONA SERVICII SI COMERT

Regimul de aliniere propus pentru noile constructii va fi astfel:

Fata de frontul stradal:

- minim 15,00 m fata de aliniamentul cel mai apropiat de carosabil

Fata de limita posterioara:

- minim 3,00 m

Fata de limitele laterale:

- min. 15,00 m fata de limita vestica a parcelei;
- minim 3,00 m fata de limita estica a parcelei

Se permite amplasarea in exteriorul perimetrului de constructibilitate a amenajarilor tehnico-edilitare (ex. post trafo, post de reglare presiune gaz natural, casa pompelor, platforma menajera, etc)

Parcela nr. 2 -ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MEDIU/MARE DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT

Regimul de aliniere propus pentru noile constructii va fi astfel:

Fata de frontul stradal:

- minim 3,00 m

Fata de limita posterioara:

- minim 15,00 m

Fata de limitele laterale:

- min. 10,00 m fata de limita vestica si estica a parcelei;
- minim 6,00 m fata de limita nordica a parcelei (limita comuna cu parcela nr. 1)

Se permite amplasarea in exteriorul perimetrului de constructibilitate a amenajarilor tehnico-edilitare (ex. post trafo, post de reglare presiune gaz natural, casa pompelor, platforma menajera, etc). Amenajarile tehnico-edilitare vor fi repartizate astfel incat sa asigure o accesibilitate distribuita uniform de catre utilizatori.

Se va tine cont ca distanta dintre constructiile independente propuse pe fiecare parcela in parte sa fie de minim 6,00 m, dar nu mai mica de jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte constructii.

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

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor se va realiza in asa fel incat să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.

Se va intocmi studiu de insorire in situatia in care distanta dintre doua sau mai multe constructii este mai mica sau cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte.

Pentru solutia de mobilare propusa prin prezenta documentatie, s-a intocmit studiu de insorire. Principalele directii de abordare a Studiului de Insorire au fost urmatoarele:

- Alegerea programului informatic care poate facilita realizarea precisa a studiului. In acest sens a fost ales programul de proiectare volumetrica ArchiCAD care permite atat introducerea datelor de amplasament (curbe de nivel, repere nivelmetrice, limite de amplasament), a volumelor construite ale cladirilor cat si a conditiilor specifice de insorire pentru Romania

Introducerea datelor specifice ale amplasamentului: longitudine -21° 17' 31.4736" E, latitudine-46° 10' 51.2148" N, configuratia terenului, limitele amplasamentului, pozitia constructiilor in zona studiata (amplasament studiat si vecini), volumul exterior al constructiilor.

- Alegerea momentelor de timp la care se vor face observatiile. A fost ales astfel drept moment de timp definitiv asupra influentelor noii constructii asupra constructiilor vecine data solstitiului de iarna (21 decembrie – ziua cea mai scurta a anului), studiul realizandu-se pe intervalul intre orele 8:20 si 16:00.

Concluzii ale studiului de insorire:

Începînd cu ora 16:30 soarele incepe sa apuna, influențele dintre clădiri nefiind relevante.

Obiectivul principal al prezentului studiu de insorire face referire la relatia investitiei propuse fata de vecinatatile imediate din zona studiata. Pentru acesta s-au urmarit trei obiective importante, dupa cum urmeaza:

A. Insorirea fatadei sudice a blocului nr. 100 respectiv relatia dintre acesta cu cea mai apropiata constructie din zona propusa spre reglementare si anume BLOC A.

B. Insorirea fatadelor estice si relatia dintre blocurile din primul tronson max. P+6E– blocurile B, C, D si cel de-al doilea tronson max P+8E – blocurile E, F, G, H, si I

C. Insorirea fatadelor vestice a blocurile celui de-al doilea tronson si anume blocurile E, F, G, H si I – regim de inaltime maxim propus P+8E

A. Insorirea fatadei sudice a blocului nr. 100 respectiv relatia dintre acesta cu cea mai apropiata constructie din zona propusa spre reglementare si anume BLOC A.

Conform plansei anexate studiului de insorire, se poate observa ca fatada sudica a blocului nr. 100 amplasat vis-à-vis de cea mai apropiata constructie din zona propusa spre reglementare BLOC A, are asigurat iluminarea naturala in intervalul 8:20 – 9:50, asigurandu-se astfel insorirea camerelor de locuit 1 1/2 ore/zi la solstitiu de iarna conform Ordinului 119/2014, Articolul 3. aliniatul (1) emisa de Ministerul Sanatatii, completat cu OMS 994/2018.

B. Insorirea fatadelor estice si relatia dintre blocurile din primul tronson max. P+6E– blocurile B, C, D si cel de-al doilea tronson max P+8E – blocurile E, F, G, H, si I (pe latura de nord, propunem doar ferestre pentru bai).

Conform plansei anexate studiului de insorire, incepand cu orele 11:30 - 13:00 fatadele blocurilor din primul tronson max. P+6E– blocurile B, C, D si cel de-al doilea tronson max P+8E – blocurile E, F, G, H, si I conform Ordinului 119/2014, Articolul 3. aliniatul (1) emisa de Ministerul Sanatatii, completat cu OMS 994/2018.

C. Insorirea fatadelor vestice a blocurile celui de-al doilea tronson si anume blocurile E, F, G, H si I – regim de inaltime maxim propus P+8E (pe latura de nord, propunem doar ferestre pentru bai)

Conform plansei anexate studiului de insorire, incepand cu orele 14:00 - 15:30 fatadele vestice a blocurile celui de-al doilea tronson si anume blocurile E, F, G, H si I – regim de inaltime maxim propus P+8E beneficiaza de 1 1/2 ora de iluminare naturala, conform Ordinului 119/2014, Articolul 3. aliniatul (1) emisa de Ministerul Sanatatii, completat cu OMS 994/2018.

In urma efectuarii studiului de insorire a obiectivului propus – **CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, REZIDENTIAL – LOCUINTE COLECTIVE, SERVICII SI COMERT, CU FUNCTIUNILE COMPLEMENTARE SI ACCESE**, str.Liviu Rebreanu, nr.95, se demonstreaza prin plansele atasate memoriului si se constata ca **sunt respectate prevederile ord. 119/2014 art. 3, aliniat 1:**

[(1) Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora pe o durata de minimum 1:1/2 ore la solstitiul de iarna, a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele invecinate.]

3.5.4. Regimul de inaltime:

Regimul de inaltime al constructiilor propuse pe **Parcela nr.1** destinata functiunii principale de zona Servicii si comert este de maxim P+3E.

Inaltimea maxima a constructiilor va fi de 17m (+125,50 NMN).

Regimul de inaltime al constructiilor propuse pe **Parcela nr. 2** destinata functiunii de zona rezidentiala cu regim mediu/mare de inaltime cu functiuni complementare servicii/comert este

de maxim P+4E (subzona Lc1), maxim P+6E (subzona Lc2), maxim P+8E (subzona Lc3).

Inaltimea maxima a constructiilor va fi de maxim 17,00 m (subzona Lc1), maxim 23,00 m (subzona Lc2), maxim 29,00 m - +138,50 NMN (subzona Lc3).

Solutia propusa prevede ca regimul de inaltime sa creasca gradual, cu cel mai mic, respectiv P+4E aliniat la strada Liviu Rebreanu (inaltime maxima 17 m). Al doilea registru constituit dintr-un sir de 3 imobile au un regim de inaltime propus de maxim P+6E (inaltime maxima 23 m) iar al treilea registru este cel mai inalt, propus cu un regim de inaltime de maxim P+8E (inaltime maxima 29 m).

Inaltimea maxima a constructiilor realizate pe amplasamentul studiat va fi stabilita prin avizul de la Autoritatea Aeronautica Civila Romana.

3.5.5. Modul de utilizare al terenului:

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

Parcela nr. 1, Steren: 6.004 mp :

P.O.T. maxim propus = 30,00 %

C.U.T. maxim propus = 1,20

Sc max. = 1.801,20mp

Sd max. = 7.204 mp

Parcela nr. 2, Steren: 23.928 mp:

P.O.T. maxim propus = 30,00 %

C.U.T. maxim propus = 1,90

Sc max. = 7.178,40 mp

Sd max. = 45.463 mp

Prin solutia de arhitectura prefigurată inca de la faza P.U.Z., se estimeaza si recomanda incadrarea constructiilor intr-un P.O.T. de maxim 30,00%.

3.5.6. Plantatii:

Se va asigura necesarul de zona verde amenajata pentru functiunea propusa pe amplasament, conform HG 525/1996.

Asigurarea zonelor verzi pentru tot terenul reglementat prin P.U.Z. este de minim 17,99% din suprafata totala a terenului, respectiv minim 5.386 mp.

Aceasta suprafata de zona verde este compusa din:

- **zone verzi amenajate, plantatii de arbusti, gazon**
- **locuri de joaca pentru copii, amenajate**
- **parcari inierbate (in procent de maxim 20% din totalul zonei verzi).**

Parcela nr. 1 - ZONA SERVICII SI COMERT

- Spatiu verde amenajat propus este 600,40 mp reprezentand 10% din totalul suprafetei parcelei, respectiv 2% din totalul suprafetei incintei reglementate.

Parcela nr. 2 - ZONA LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM MEDIU/MARE DE INALTIME, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE SERVICII/COMERT.

- Pentru locuinte – min. 2mp/locuitor. Pentru imobilele propuse se estimeaza un numar maxim de 1.000 persoane. Rezulta 1.000 persoane x 2 mp = 2.000 mp zona verde.

- Suprafata de zona verde aferenta parcelei nr. 2 acopera necesarul de zona verde de 10% din totalul suprafetei terenului aferent zonelor de servicii si comert amplasate la parterul imobilelor de locuinte propuse.

Spatiul verde propus prin prezentul proiect pe parcela nr. 2 este de minim 4.785,60 mp, reprezentand 20,00% din totalul parcelei nr. 2, respectiv 15,99% din totalul incintei reglementate prin prezenta documentatie.

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare:

Amplasamentul studiat este deja racordat la toate utilitatile existente in zona, si anume: energie electrica, retea de apa rece, canalizare menajera si pluviala, retea gaze naturale , telefonie, servicii de salubritate, toate existente pe strada Liviu Rebreanu.

Noua dezvoltare propusa implica inasa o repositionare si redimensionare a tuturor bransamentelor la utilitati.

Cele doua loturi vor avea noi bransamente, functie de solutiile tehnice validate de furnizorii de utilitati.

3.6.1. Alimentarea cu apa potabila:

Apă potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită in special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer.

Necesarul de apă pentru uz menajer va fi asigurat de la rețeaua publica, aflata pe strada Liviu Rebreanu, in fata amplasamentului.

Racordarea parcelelor la rețeaua stradală se va face printr-un cămin de apometru, amplasat între str. Liviu Rebreanu și limita de proprietate, pe spatiul public, ce va cuprinde contorul de apa încadrat de doi robineti de închidere cu mufă. Căminele de apometru se vor executa din beton, cu capace din fontă necarosabile.

La trecerile prin fundații conductele trebuie protejate cu tub de protecție din țevă de oțel neagră, iar golurile etanșate.

Conducta de bansament va fi dimensionată corespunzător din punct de vedere hidraulic și al încărcărilor statice la care va fi supusă.

3.6.2. Canalizare menajeră

Apele uzate menajere rezultate se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

Colectarea și evacuarea apei uzate de la obiectele sanitare din imobile se va face la interior prin tuburi din polietilenă pentru scurgere cu mufă și garnitură de cauciuc, dirijate spre căminele menajere propuse a se realiza la exterior.

Conductele de canalizare menajeră de la exterior vor fi din tuburi din PVC SN 4 pentru scurgere, cu mufă și garnitură de cauciuc pentru etanșare, montate îngropat în pământ sub adâncimea de îngheț, pe un strat de nisip de 10 cm grosime, după care se vor acoperi cu un strat de nisip de 10 cm grosime. Pământul de acoperire se va compacta cu maiul de mână în straturi succesive.

În limita de proprietate a imobilului, se vor monta cămine pentru inspecție și curățire, din polietilenă sau PVC, cu capace și ramă din fontă necarosabile si/sau carosabile, in functie de zona de amplasare. Panta cu care se vor monta conductele de la exterior va fi în funcție de dimensiunile acestora.

Canalizarea menajera se va racorda la sistemul de canalizare al municipiului Arad, la rețeaua existenta pe strada Liviu Rebreanu, functie si de punctul de vedere si solutia tehnica a Companiei Apa Arad.

Pentru racordul la canalizarea stradala, se propune montarea unei conducte din **PVC-KG D.200.**

Apele pluviale vor fi tratate astfel:

-apa pluviala cu hidrocarburi din parcare si accesul auto va fi colectata prin intermediul unor receptoare si transportata printr-o retea separata pana la un separator de hidrocarburi si namol cu by-pass, $Q=6/30$ l/s si deversata la caminul de racord.

-apa pluviala curata de pe invelitoarea cladirii va fi colectata si transportata printr-o retea separata pana la caminul de racord propus.

Apele pluviale vor fi deversate in reseaua existenta stradala, de pe strada Liviu Rebreanu, prin intermediul caminelor de racord propuse.

3.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale a imobilului se va face printr-un bransament la reseaua de distributie a gazelor naturale existenta in zona, pe strada Liviu Rebreanu, aceasta urmand a fi extinsa pana la incinta, functie de punctul de vedere si solutia tehnica a DelGaz.

3.6.5. Instalatii de stingere incendiu cu hidranti exteriori

Conform P118/2-2013, art. 6.1 (1), retelele de distributie a apei din centre populate trebuie sa fie echipate cu hidranti exteriori, care sa asigure conditiile de debit si presiune necesare stingerii incendiilor.

În cazurile în care, conform avizului regiei/societii furnizoare de apa, retelele nu asigura satisfacerea conditiilor de debit si presiune, vor fi prevazute rezervoare de apa pentru incendiu, dimensionate conform art. 13.31.

3.6.6. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivelor, pentru fiecare parcela, se va face printr-un racord la reseaua stradala existenta in zona, pe strada Liviu Rebreanu inclusiv daca va fi cazul, printr-un post de transformare nou amplasat in incinta. De la postul de transformare se va realiza un sistem de distributie de joasa tensiune, prin cabluri electrice montate subteran pana la firida de bransament.

Se propune ca întreaga distribuție a energiei electrice în zona studiată să se facă prin linii electrice subterane de joasă tensiune, atât pentru clădiri cât și pentru iluminatul incintei.

Alimentarea imobilului cu energie electrică, se va face cu cabluri tip CYAbY pozat îngropat în șanț și în tuburi de protecție din PVC tip greu la subtraversări de căi de acces.

Cablurile vor fi pozate in profil „m” în zona spațiilor verzi sau „t” la traversarea aleilor carosabile, după caz.

Toate lucrarile se vor realiza conform avizelor de racordare emise de Enel Distributie SA, de catre entitati atestate ANRE care au implementat un sistem de asigurare a calității.

Proiectarea și executarea lucrărilor 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.

Pentru realizarea efectivă a lucrărilor, 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 local de distribuție a energiei electrice (SC Enel Distribuție SA, UTR Arad) pentru a obține aprobările și avizele necesare.

Proiectarea și executarea lucrărilor 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.

3.6.7. Rețele de telecomunicatii

Racordarea imobilelor la serviciile de telefonie și cablu TV/Internet se va face prin racordarea la rețelele existente. Având în vedere că în zona există cabluri de fibră optică, se va solicita un aviz de principiu de la furnizorul de telecomunicații. Bransamentul de telecomunicații se vor realiza subteran până la punctul de racord al clădirilor.

Proiectarea și executarea lucrărilor de telefonie se va face în conformitate cu prevederile Normelor Tehnice pentru proiectarea și executarea sistemelor de telefonie.

3.6.6. Gospodărie comunală:

Deseurile menajere produse în incinte vor fi depozitate în europubele amplasate pe platforme gospodărești împrejmuite, de unde vor fi preluate de către firma de salubritate a municipiului Arad.

Se va ține cont de respectarea articolului 4 din Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

Pe amplasament se vor amenaja platforme menajere, amplasate în imediată apropiere a parcajelor. Platformele menajere propuse vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sistem de scurgere racordat la canalizare. Acestea vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie.

Între aceste platforme menajere și construcțiile noi propuse, respectiv construcțiile pe de proprietate învecinate, se va asigura o distanță minimă de 10 m.

La amplasarea platformelor menajere se va ține cont că acestea să fie accesibile pentru ridicarea deșeurilor de către firmele autorizate.

3.6.7. Transport în comun, parcaje:

În imediată proximitate a amplasamentului studiat, se află și rețeaua orașului de tramvai și linie de autobuse, stații pentru acestea la o distanță de aproximativ 500 mp.

Conform HG 525/1996, se vor amenaja locuri de parcare minim unul pentru fiecare apartament.

Necesarul de parcaje va fi conform prevederilor Normativului P132-93 și Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism GM-007-2000, Anexa 5.

Pentru zona rezidențială cu regim mediu de înălțime se amenajează un număr de 410 locuri de parcare (minim 1 loc / apartament).

Pentru funcțiunea de servicii și/sau comerț, se vor prevedea locuri de parcare după cum urmează:

- Minim 1 loc de parcare la 200 mp suprafață desfasurată a construcției pentru unități de până la 400 mp;
- Minim 1 loc de parcare la 100 mp suprafață desfasurată a construcției pentru unități de 400-600 mp;
- Minim 1 loc de parcare la 50 mp suprafață desfasurată a construcției pentru unități de 600-2.000 mp;

În cazul construirii sediilor de birouri, se va prevedea 1 loc de parcare pentru 10-30 salariați plus un spor de 20% pentru invitați.

Se estimează un număr de aproximativ 410 de locuri de parcare pentru parcela nr. 2. Pentru parcela nr. 1, se estimează 60 locuri de parcare.

3.7. Protecția mediului:

Funcțiunea propusă prin PUZ – locuire colectivă și spații prestări servicii și/sau comerț – nu este poluantă.

Singurele elemente poluante pot proveni de la modul de depozitare a deșeurilor menajere și de la eventualele scurgeri de uleiuri sau produse petroliere de la autoturismele parcate în incintă.

Pentru prevenirea acestor poluări accidentale se vor lua măsurile corespunzătoare și anume:

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

Modul de integrare a investitiei in zona:

Funcțiunea propusa se integrează în zonă fără să afecteze negativ aria studiată, ținând cont că terenul se afla într-o zona preponderent rezidentiala de locuinte colective, aflate in imediata vecinatate a amplasamentului, dar si cu vecinatati cu functiuni de servicii si comert, institutii publice (Apele Romane, Directia de Sanatate Veterinara).

Constructiile nou propuse se vor integra in ansamblul zonei propuse spre reglementare, tinand cont de faptul ca pe partea opusa a strazii Liviu Rebreanu, fata de terenul studiat, se afla imobile P+4 cu destinatia de locuinte colective.

In imediata vecinatate a amplasamentului se afla si una dintre facultatile Universitatii Vasile Goldis, care a generat deja in zona o circulatie pietonala crescuta, implicit o cerere de servicii cu spatii aferente, de tipul cafenele, birouri de copiat acte, curatatorie.

Solutia propusa prevede ca regimul de inaltime sa creasca gradual, cu cel mai mic, respectiv P+4E aliniat la strada Liviu Rebreanu. Al doilea registru constituit dintr-un sir de 3 imobile au un regim de inaltime propus de maxim P+6E iar al treilea registru este cel mai inalt, propus cu un regim de inaltime de maxim P+8E.

Realizarea unei zone de locuinte colective in imediata vecinatate a zonei universitare, faciliteaza cazarea unui numar mare de persoane ce lucreaza/studiaza in imediata apropiere.

Un alt avantaj il reprezinta infrastructura rutiera existenta in zona. Amplasamentul studiat se afla, intr-o zona cu drumuri carosabile asfaltate. De asemenea, in imediata proximitate a amplasamentului studiat, se afla si reseaua orasului de tramvai si linie de autobuse, statii pentru acestea la o distanta de aproximativ 500 m.

3.8. Solutii propuse pentru eliminarea sau diminuarea disfuncționalităților:

Nu se constata disfuncționalitati generate de corelarea funcțiunilor existente - propuse, din contra, funcțiunile nou propuse sunt in continuarea celor existente in zona, si anume zona de locuinte colective, cu funcțiuni complementare spatii servicii si comert.

3.9. Obiective de utilitate publica:

In cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal nu sunt propuse noi obiective de utilitate publica.

Nu se propun intervenții la dotările de interes public existente.

3.9.1. Tipuri de proprietate teren:

In zona studiata exista urmatoarele categorii de proprietate asupra terenurilor:

- terenuri proprietate publica de interes local aflate in proprietatea Municipiului Arad, respectiv a Statului Roman – drumuri, alei, spatii verzi, trotuare
- terenuri proprietate privata aflate in proprietatea persoanelor fizice si juridice – parcele private de teren cu constructii.

3.9.2. Circulatia terenurilor:

Pentru realizarea obiectivului propus în cadrul Planului Urbanistic Zonal nu sunt propuse schimburi de teren.

4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

4.1. Înscrierea în prevederile PUG

Din cele prezentate în capitolele 3.2; 3.4; 3.5; 3.6; 3.7; 3.8 rezultă fără echivoc că propunerile pentru acest P.U.Z. se încadrează în prevederile generale ale P.U.G. Municipiul Arad.

Conform P.U.G. Municipiul Arad, terenul se afla în U.T.R nr. 13, într-o zonă preponderent rezidențială, funcțiunea dominantă a zonei fiind cea de locuire.

Prevederile actualului PUZ preiau în totalitate caracteristicile P.U.G. Municipiul Arad, propunând funcțiunea **rezidențial - locuințe colective, servicii și comerț și funcțiuni complementare platforme carosabile, drumuri, amenajări tehnico-edilitare, parcaje și zone verzi.**

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

- Crearea a 2 parcele, dintre care 1 parcelă destinată zonei rezidențiale cu regim mediu/mare de înălțime (maxim P+8E) cu funcțiuni complementare servicii/comerț și 1 parcelă destinată funcțiunii de servicii/comerț.
- Construcții noi: imobile zona rezidențială cu regim mediu/mare de înălțime, cu funcțiuni complementare spații de servicii/comerț la parterul acestora și imobile cu destinația de servicii/comerț.
- Realizarea acceselor pe proprietate pentru cele două parcele propuse.
- Realizarea echipării cu utilități a incintei și anume: alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, racord la rețeaua de canalizare menajeră și pluvială, alimentare cu gaze naturale, de pe strada Liviu Rebreanu.

4.3. Aprecieri ale elaboratorului PUZ

Ca elaborator al documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, respectiv a municipiului, asigurând o continuitate a dezvoltării economice într-o zonă ce oferă bune premize în acest sens.

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

- se propun amenajări care au în vedere valorificarea pe termen lung a unor suprafețe de teren și sistematizarea și reglementarea accesului la zona studiată.
- se propune sistematizarea terenului din punct de vedere al utilitatilor, ceea ce crește calitatea terenurilor învecinate și a zonei.

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

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

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

Intocmit,

arch. TUTU Andreea



Urbanism: arch. Gheorghe SECULICI

RUR-B,C,D,E,F,G

