

**- VOLUMUL 1 -**

**MEMORIU DE PREZENTARE**

**BENEFICIAR**

**CUCUIU SILVIU-ALEXANDRU**

## FOAIE DE GARDĂ

<b>Titlul lucrării:</b>	”PUZ și RLU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE DOTĂRI, SPAȚII COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE”
<b>Faza de proiectare:</b>	P.U.Z.
<b>Beneficiar:</b>	CUCUIU SILVIU-ALEXANDRU
<b>Amplasament:</b>	Jud. Arad, Municipiul Arad, CF nr. 323070, nr. top. 323070 CF nr. 342203, nr. top. 342203
<b>Proiectant general:</b>	S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L. Timișoara, str. Norma, nr. 4, jud. Timiș Telefon: 0757 916 351
<b>Număr contract/proiect:</b>	115 / 2024

IULIE – 2024

## COLECTIV DE ELABORARE

---

**Proiectant general:** S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L

**Proiectant arhitectură:** arh. Feier Raul

**Specialist RUR:** urb. Tiron Andrei

NOTĂ: Această documentație este proprietatea S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L. și poate fi folosită în exclusivitate pentru scopul pentru care a fost furnizată, conform prevederilor contractuale. Ea nu poate fi reprodușă, copiată, împrumutată, întrebuințată, parțial sau integral, direct sau indirect, în alt scop fără permisiunea prealabilă a societății acordată legal în scris.

# BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

FOAIE DE CAPĂT  
COLECTIV DE ELABORARE  
BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE

## A. PARTE SCRISĂ:

01. MEMORIU GENERAL  
02. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

## B. PARTE DESENATĂ:

### ARHITECTURĂ:

U01 PLAN DE ÎNCADRARE  
U02 SITUAȚIE EXISTENTĂ  
U03 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE  
U04 REGLEMENTARI URBANISTICE - EDILITARE  
U05 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR  
U06 POSIBILITATE DE MOBILARE URBANISTICĂ

Întocmit,  
arh. Feier Raul

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- **Denumirea lucrării:** "PUZ și RLU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE DOTĂRI, SPAȚII COMERCIALE, PRESTĂRI SERVICII CU AMENAJARILE AFERENTE"
- **Beneficiar:** CUCUIU SILVIU-ALEXANDRU
- **Proiectantul general:** S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L  
TIMIȘOARA, STR. NORMA, NR. 4, JUD. TIMIȘ  
TELEFON: 0757 916 351
- **Proiectant de specialitate:** TIRON ANDREI
- **Data elaborării** IULIE 2024

### 1.2. OBIECTUL PUZ

#### *SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM*

Prezenta documentație de urbanism a fost realizată în urma solicitării beneficiarului CUCUIU SILVIU-ALEXANDRU care dorește integrarea parcelelor în zona de locuințe colective și funcțiuni complementare dotări, spații comerciale, prestări servicii cu amenajările aferente.

Elaborarea acestei documentații are la bază Certificatul de Urbanism nr. 422 din 19.03.2024, eliberat de către Municipiului Arad, județ Arad.

Prin această documentație este propusă reglementarea și dezvoltarea din punct de vedere urbanistic a terenurilor din intravilan cu C.F. nr. 323070 și 342203 având categoria de folosință curți construcții, în zonă rezidențială cu locuințe colective și funcțiuni complementare, dotări și servicii.

Terenurile care fac obiectul prezentei documentații se află în proprietatea domnului CUCUIU SILVIU-ALEXANDRU și a doamnei CUCUIU DOINA, sunt situate în Municipiul Arad, județ Arad, pe Calea Victoriei și au o suprafață totală de 1288,00 mp conform Extraselor C.F. nr. 323070 și 342203. Pe terenurile reglementate, cu C.F. nr. 323070 și 342203 nu sunt servituți.

Conform cerințelor beneficiarilor pe terenurile supuse reglementărilor se dorește realizarea unui imobil de locuințe colective și funcțiuni complementare dotări, spații comerciale, prestări servicii cu amenajările aferente:

LS: Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare

SV: Subzonă spațiu verde

TE – Subzonă tehnico-edilitară

Cc – Subzonă căi de comunicație

**Zona funcțională LS: va cuprinde locuințe și funcțiuni complementare** pentru care se propun următorii indici urbanistici:

<b>Regim de înaltime maxim</b>	S+P+3E+Er
<b>H maxim</b>	17 m
<b>H maxim cornișă</b>	14 m
<b>POT maxim</b>	40%
<b>CUT maxim</b>	2
<b>POT spațiu verde</b>	min. 25%

**Subzona funcțională SV - Subzonă spațiu verde**, Pe această subzonă se pot realiza amenajări neconstructive, construcții provizorii, platforme, copertine, mobilier urban și edilitare.

**Subzona funcțională TE – Subzonă tehnico-edilitară**, Pe această subzonă se pot realiza amenajări neconstructive, construcții provizorii, platforme, copertine, mobilier urban și edilitare.

**Zona funcțională Cc - Zonă căi de comunicație**, Pe această zonă se pot realiza amenajări de drumuri, spații verzi, trotuare, parcuri, platforme și edilitare.

#### *PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ*

Zona studiată face parte din UTR 6, în conformitate cu Regulamentul aferent PUZ – subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urba, Lmu6a.

UTR nr. 6 și 39 cuprinde următoarele Subzone Funcționale

LM	– zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
<b>Lmu6a,b</b>	<b>- subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban</b>
Lmu6c,f	- subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban cu regim de înălțime minim P+1(P+M)
LI	– zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri
LI6, LI35	- subzonă predominant rezidențială
IS	– zonă pentru instituții publice și servicii
ISi6	– subzonă construcții de învățământ
ISs6, ISs39	– subzonă construcții de sănătate
I	– zona unităților industriale
Ip6, Ip39a,b	– subzonă industriale poluante
Ip39	– subzonă unități industriale nepoluante
Gc	– zonă de gospodărire comunală
Gct39	– subzonă unități gospodărire comunală (transport în comun)
C	– zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente
Ca39	- subzonă căi de comunicație aeriană
P	– zonă de parcuri, complexe sportive, turism, perdele de protecție
Pcs6a,b	- subzonă complexe sportive

Zona reglementată conform PUG prin se încadrează în UTR nr. 6 ( și 39) - subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban Lmu6a – care face parte din L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1 ,P+2, conform Certificatului de Urbanism nr. 422 din 19.03.2024.

Terenul reglementat care face parte din subzona Lmu6a,b, este separat în partea de nord de strada Feleacului față de subzona uniformă. Această separare cuprinde patru terenuri, printre care două terenuri care fac parte din zona reglementată.

Conform noului PUG în curs de elaborare, zona reglementată este încadrată în subzona funcțională MDL – Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de trafic locale, care cuprinde mixtură de imobile cu funcțiunea de locuire și servicii, având CUT 1,4 și condiționat maxim 2,2 dacă sunt incluse garaje colective, regim de înălțime (2s)+P+4+R.

Conform planșei 203-3.4. Zone de regenerare și restructurare urbană. Zone de urbanizare din PUG-ul în curs de elaborare, pentru frontul stradal de pe Calea Victoriei, din zona UTA până în zona spitalului județean este propus Zonă de locuințe colective urbane medii (max 6N supraterane), cu funcțiuni complementare.

Noul PUG în curs de elaborare al Municipiului Arad se află în stadiul - Etapa V - Soluția preliminară a PUG - Elaborarea formei preliminare a documentației de urbanism.

Subzona funcțională MDL, prevede următorii indici urbanistici:

	Regim de înălțime maxim	POT maxim	CUT maxim
Parcele comune	(2S)+P+4+R 17m-cornișă 22m-total	45% 40% - locuire	1,4
Parcelă pe colț	(2S)+P+4+R 23m-cornișă 28m-total	50% 40% - locuire	1,6
Cdț.	>18m aliniament 12m-total	+garaje colective 60%	+garaje colective 2,2

Totodată subzona funcțională MDL cuprinde - Zona mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de trafic locale. Zonă de mixtură de imobile cu funcțiunea de locuire și servicii, amplasate în regim de front discontinuu, adiacente arterelor locale de trafic, în general de categoria II și III. Calea Victoriei este un bulevard larg, cu 2 benzi pe sensul de mers.

În zona de sud, reprezentat pe planul de încadrare, prin HCLMA nr. 654 din 28.11.2023 s-a aprobat PUZ pentru Construire clădire: spații comerciale, birouri și locuințe. Desființare clădiri existente", intravilan Municipiul Arad, Calea Victoriei, nr. 2/B, pe parcela identificată prin C.F. nr. 354129 – Arad pentru care au fost prevăzute următorii indici urbanistici – identici cu cei ai proiectului nostru PUZ:

Regim de înălțime maxim	S+P+3E+Er
H maxim	18 m
POT maxim	40%
CUT maxim	2

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

### 1.3 SURSE DOCUMENTARE

#### STUDII ȘI PROIECTE ELABORATE ANTERIOR

Zona studiată face parte din UTR 6, în conformitate cu Regulamentul aferent PUZ – subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urba, Lmu6a.

UTR nr. 6 și 39 cuprinde următoarele Subzone Funcționale

LM	– zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
<b>Lmu6a,b</b>	<b>- subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban</b>
Lmu6c,f	- subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban cu regim de înălțime minim P+1(P+M)
LI	– zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri
LI6, LI35	- subzonă predominant rezidențială
IS	– zonă pentru instituții publice și servicii
ISi6	– subzonă construcții de învățământ
ISs6, ISs39	– subzonă construcții de sănătate
I	– zona unităților industriale
Ip6, Ip39a,b	– subzonă industriale poluante
Ip39	– subzonă unități industriale nepoluante
Gc	– zonă de gospodărire comunală
Gct39	– subzonă unități gospodărire comunală (transport în comun)
C	– zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente
Ca39	- subzonă căi de comunicație aeriană
P	– zonă de parcuri, complexe sportive, turism, perdele de protecție
Pcs6a,b	- subzonă complexe sportive

Zona reglementată conform PUG prin se încadrează în UTR nr. 6 ( și 39) - subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban Lmu6a – care face parte din L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1 ,P+2, conform Certificatului de Urbanism nr. 422 din 19.03.2024.

Terenul reglementat care face parte din subzona Lmu6a,b, este separat în partea de nord de strada Feleacului față de subzona uniformă. Această separare cuprinde patru terenuri, printre care două terenuri care fac parte din zona reglementată.

Conform noului PUG în curs de elaborare, zona reglementată este încadrată în subzona funcțională MDL – Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de trafic locale, care cuprinde mixtură de imobile cu funcțiunea de locuire și servicii, având CUT 1,4 și condiționat maxim 2,2 dacă sunt incluse garaje colective, regim de înălțime (2s)+P+4+R.

Conform planșei 203-3.4. Zone de regenerare și restructurare urbană. Zone de urbanizare din PUG-ul în curs de elaborare, pentru frontul stradal de pe Calea Victoriei, din zona UTA până în zona



spitalului județean este propus Zonă de locuințe colective urbane medii (max 6N supraterane), cu funcțiuni complementare.

Noul PUG în curs de elaborare al Municipiului Arad se află în stadiul - Etapa V - Soluția preliminară a PUG - Elaborarea formei preliminare a documentației de urbanism.

Subzona funcțională MDL, prevede următorii indici urbanistici:

	Regim de înălțime maxim	POT maxim	CUT maxim
Parcele comune	(2S)+P+4+R 17m-cornișă 22m-total	45% 40% - locuire	1,4
Parcelă pe colț	(2S)+P+4+R 23m-cornișă 28m-total	50% 40% - locuire	1,6
Cdț.	>18m aliniam 12m-total	+garaje colective 60%	+garaje colective 2,2

Totodată subzona funcționala MDL cuprinde - Zona mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de trafic locale. Zonă de mixtură de imobile cu funcțiunea de locuire și servicii, amplasate în regim de front discontinuu, adiacente arterelor locale de trafic, în general de categoria II și III. Calea Victoriei este un bulevard larg, cu 2 benzi pe sensul de mers.

În zona de sud, reprezentat pe planul de încadrare, prin HCLMA nr. 654 din 28.11.2023 s-a aprobat PUZ pentru Construire clădire: spații comerciale, birouri și locuințe. Desființare clădiri existente", intravilan Municipiul Arad, Calea Victoriei, nr. 2/B, pe parcela identificată prin C.F. nr. 354129 – Arad pentru care au fost prevăzut următorii indici urbanistici – identici cu cei ai proiectului nostru PUZ:

Regim de înălțime maxim	S+P+3E+Er
H maxim	18 m
POT maxim	40%
CUT maxim	2

- P.U.G. și R.L.U. Municipiul Arad
- PUG în curs de elaborare al Municipiului Arad se află în stadiul - Etapa V - Soluția preliminară a PUG - Elaborarea formei preliminare a documentației de urbanism.
- P.U.Z. și R.L.U. aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 654 din 28.11.2023 s-a aprobat PUZ pentru Construire clădire: spații comerciale, birouri și locuințe. Desființare clădiri existente"

#### LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ

- Rezultate din analiza și opțiunile culese de proiectant în teren și consultare cu autoritățile locale ale Municipiului Arad cu privire la elementele de temă.
- Ridicare topografică, întocmită de S.C. TOPO SERVICE S.R.L.Ing. Lazar Dorel
- Studiul geotehnic întocmit de S.C. HILSILDAN CONSTRUCT S.R.L.

*PROIECTE DE INVESTITII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI*

- RGU
- CODUL CIVIL
- RLU

## 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. EVOLUTIA ZONEI

Zona studiată face parte din UTR 6, în conformitate cu Regulamentul aferent PUZ – subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urba, Lmu6a.

UTR nr. 6 și 39 cuprinde următoarele Subzone Funcționale

LM	– zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2
<b>Lmu6a,b</b>	<b>- subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban</b>
Lmu6c,f	- subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban cu regim de înălțime minim P+1(P+M)
LI	– zonă rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri
LI6, LI35	- subzonă predominant rezidențială
IS	– zonă pentru instituții publice și servicii
ISi6	– subzonă construcții de învățământ
ISs6, ISs39	– subzonă construcții de sănătate
I	– zona unităților industriale
Ip6, Ip39a,b	– subzonă industriale poluante
Ip39	– subzonă unități industriale nepoluante
Gc	– zonă de gospodărire comunală
Gct39	– subzonă unități gospodărire comunală (transport în comun)
C	– zonă pentru căi de comunicație și construcții aferente
Ca39	- subzonă căi de comunicație aeriană
P	– zonă de parcuri, complexe sportive, turism, perdele de protecție
Pcs6a,b	- subzonă complexe sportive

Zona reglementată conform PUG prin se încadrează în UTR nr. 6 ( și 39) - subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban Lmu6a – care face parte din L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1 ,P+2, conform Certificatului de Urbanism nr. 422 din 19.03.2024.

Terenul reglementat care face parte din subzona Lmu6a,b, este separat în partea de nord de strada Feleacului față de subzona uniformă. Această separare cuprinde patru terenuri, printre care două terenuri care fac parte din zona reglementată.

Conform noului PUG în curs de elaborare, zona reglementată este încadrată în subzona funcțională MDL – Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de trafic locale, care

cuprinde mixtură de imobile cu funcțiunea de locuire și servicii, având CUT 1,4 și condiționat maxim 2,2 dacă sunt incluse garaje colective, regim de înălțime (2s)+P+4+R.

Conform planșei 203-3.4. Zone de regenerare și restructurare urbană. Zone de urbanizare din PUG-ul în curs de elaborare, pentru frontul stradal de pe Calea Victoriei, din zona UTA până în zona spitalului județean este propusă Zonă de locuințe colective urbane medii (max 6N supraterane), cu funcțiuni complementare.

Noul PUG în curs de elaborare al Municipiului Arad se află în stadiul - Etapa V - Soluția preliminară a PUG - Elaborarea formei preliminare a documentației de urbanism.

#### *DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI*

Zona studiată a cunoscut o dezvoltare deosebită în ultimii ani, fiind inclusă elaborându-se mai multe documentații de urbanism aprobate prin

- HCLMA nr. 654 din 28.11.2023 "Construire clădire: spații comerciale, birouri și locuințe. Desființare clădiri existente"
- HCLMA nr. 142 din 11.03.2022 "Clădire cu funcțiuni mixte",

#### *CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII*

**Zona studiată** cuprinde terenuri aflate în intravilan, cu funcțiunea de curți construcții. Tendința este de dezvoltare a municipiului și de a reglementa zonele de pe arterele principale impune amenajare zonei studiate.

#### *POTENȚIAL DE DEZVOLTARE*

Zona studiată se află într-o deosebită dezvoltare din punct de vedere economic și social, iar acest fapt este preconizat a continua și în viitorul apropiat. Această dezvoltare, atrage după sine și creșterea cererii pentru zona rezidențială și funcțiuni complementare, dotări și servicii.

Din acest punct de vedere, reglementările prezentului PUZ se integrează în perspectivele de dezvoltare ale Municipiului Arad.

## **2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE**

#### *POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII*

Zona studiată face parte din UTR 6, în conformitate cu Regulamentul aferent PUZ – subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urba, Lmu6a.

Pentru terenul în cauză s-a efectuat ridicarea topografică, pe baza căreia s-a întocmit documentația pentru înregistrarea proprietăților în Cartea funciară, realizându-se publicitatea imobiliară, potrivit Legii nr. 7/1996 a cadastrului.

Studiile topografice cuprind planurile topografice cu amplasamentele reperelor, listele cu repere din sistemul de referință național, raportarea datelor topografice făcându-se la sistemul de referință – STEREO 1970 – Marea Neagră.

Studiul Topografic a fost efectuat de către S.C. TOPO SERVICE S.R.L., ing. Lazar Dorel din care rezultă că varile cotelor nivelmetrice ale trenului variază între 108.44 și 107,74NMN pe direcția Nord-Sud și 108,94 și 107,72 NMN Est-Vest. Se poate observa că nivelul terenului variază cu 70cm respectiv 122cm. Terenul în cauză nu prezintă disfuncționalități.

### *RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA / VECINĂȚĂȚI*

Parcela ce se dorește a fi reglementată, identificata prin nr. C.F. nr. 323070 și 342203 Arad, sunt amplasate în intravilanul Municipiului Arad, Județul Arad are o forma regulată, are următoarele vecinătăți.

- La N: strada Feleacului
- La S: parcela cu nr. Top drum nr. Cad. 7060/3873/a/1/3/6, locuință în regim parter
- La V : parcela cu nr. Top drum nr. Cad. 311988, Colegiul Național Vasile Goldiș Arad
- La E : Calea Victoriei

## **2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL**

### **2.3.1. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL CE POT INTERVENI ÎN MODUL DE ORGANIZARE URBANISTICĂ: RELIEFUL, REȚEAUA HIDROGRAFICĂ, CLIMA, CONDIȚII GEOTEHNICE, RISCURI NATURALE**

*RELIEFUL* - Relieful este dominat de zona sudică de câmpie a Mureșului, subdiviziunea Câmpiei vestice a Aradului, parte din Depresiunea Panonică, sub forma unui con aluvial al Mureșului, cu aspect vălurit și declivități slab accentuate ale terenului dar, relativ dese și predominanța depozitelor loessoide recente, fragmentate de vechile cursuri sau meandre părăsite ale Mureșului și formată din câmpuri joase și întinse cu aspect insular și altitudini de 120-90m de la est la vest, în zona de contact cu câmpia Peregului având 104m.

Conform ridicării topografice, suprafața terenului este relativ plată, având diferențe de nivel ne semnificative. Acesta nu prezintă potențial de alunecare.

*REȚEA HIDROGRAFICĂ* - Municipiul Arad este străbătut de Râul Mureș, cu panta de 0,3‰ și un debit mediu multianual de cca. 170 m<sup>3</sup>/s. Pe anotimpuri, volumul maxim scurs se înregistrează primăvara (aprilie-iunie) – 40%, iar cel minim toamna (septembrie-noiembrie) – 13% din volumul mediu anual. Cel mai mare debit a fost înregistrat în 1970 de cca 2.320m<sup>3</sup>/s. În timpul apelor mari și al viiturilor, aceste volume de apă transportate sunt importante. Debitul mediu zilnic minim este de 21m<sup>3</sup>/s, iar cel maxim de 41m<sup>3</sup>/s în perioadele de vegetație (iunie-august). Mărimea bazinului de recepție al Mureșului în zona

Aradului permite regimul de compensare al apelor. Debitul mediu multianual privind cantitatea de aluviuni în suspensie este de 95kg/s, iar cel de aluviuni neglijabil.

Din punct de vedere hidrogeologic, alternanța de strate permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permite ascensiunea apei subterane în funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

Clima este cea tipică temperat-continentală, moderată, în care sunt prezente influențe ale climatului mediteranean și oceanic, cu ierni relativ blânde și cu veri călduroase și nu prea secetoase. Lanțul Carpaților îl adăpostește împotriva invaziilor aerului rece continental, iar deschiderea dinspre vest permite pătrunderea aerului temperat maritim.

*CLIMA* - Din punct de vedere climatic, zona se caracterizează prin următoarele :

a) Temperatura aerului:

- Media lunară minimă : - (1-2)°C, în ianuarie;
- Media lunară maximă : + (21-22)°C, în iulie-august;
- Temperatura minimă absolută : - 29,2°C, în 13.02.1935;
- Temperatura maximă absolută : + 40,0°C, în 16.08.1952
- Temperatura medie anuală : + 10,9°C

b) Precipitații:

- Media lunară maximă : 70-80 mm, în iulie;
- Media anuală : 600-700 mm;
- Cantitatea maximă în 24 h : 100 mm.

Flora: nu există specii rare, ocrotite, amenințate cu dispariția, arii protejate sau ecosisteme specific ecoregiunilor definite conform Legii nr. 310/2004.

*FAUNA ȘI FLORA* - Fauna spontană este reprezentată de exemplare de importanță cinegetică : iepurele sălbatic, porcul mistreț, vulpea, șoarecele de câmp, hârciogul și de păsări ca: prepelița, fazanul.

Vegetația este specifică zonei de stepă. Dintre ierburi întâlnim: spinul vântului, colilia, iar dintre arbuști: măceșul, porumbarul, dar și exemplare rare cum ar fi păpucul doamnei, stânjanelul, căpșunica, șerparița ș.a.

*CONDIȚII GEOTEHNICE* - Din punct de vedere geomorfologic, zona menționată este amplasată în Câmpia joasă a Banatului, aflată sub influența apelor curgătoare, care au dus la transportarea și depunerea de particule fine de diverse roci, provenite din dezagregarea rocilor de bază. Suprafața relativ netedă a câmpiei a imprimat apelor curgătoare și a celor în retragere cursuri rătăcitoare cu numeroase brațe și zone mlăștinoase, ceea ce a dus la depunerea de particule cu dimensiuni și fragmente de la foarte fine (argile coloidale) la particule de prafuri și nisipuri. Prin asanarea apelor s-a ajuns la straturi în general separate în funcție de mărimea fragmentelor de bază. În asemenea situații, stratificația poate să se schimbe pe distanțe uneori mici.

În general, suprafața morfologică constă din forme de relief nediferențiate, cu văi puțin adânci, meandre, albiu părăsite, terase îngropate, acoperite cu o crustă subțire de sol vegetal și umpluturi recente de sistematizare verticală.

**RISCURI NATURALE** - Pentru încadrarea preliminară a lucrărilor din punct de vedere al „Riscului geotehnic”, respectiv al „Categoriei geotehnice”, conform „Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții”, indicativ NP 074/2014, aprobat cu Ordinul nr. 128/08.05.2007 al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor și publicat în Monitorul Oficial nr. 381 din 06-iunie-2007, anexa I.1., se consideră factorii de influență prezentați în tabelul de mai jos:

Factori de influență	Încadrarea	Puncte
Condiții de teren	Terenuri bune	2
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după Categoria de importanță.	Normală	3
Vecinătăți	Risc moderat	3
Zona seismică	Zonă seismică : valoare de vîrf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g=0,20$ și perioada de control (colț) $T_C=0,7s$ , conform normativului P100/1-2013.	1
<b>PUNCTAJ TOTAL</b>		<b>10</b>

Conform Tabelului din Normativul NP 074/2014, totalul de 10 puncte precum și a datelor prezentate anterior imobilul se încadrează în „categoria geotehnică 2”, cu „risc geotehnic moderat”.

## 2.4. CIRCULAȚIA

### ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

Accesele se vor face din Calea Victoriei și din Aleea din vecinătatea nordică. Se vor propune câte 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa (apartament). Locurile de parcare vor putea fi atât supraterrane cât și subterane. Parcarile trebuie să respecte normativele în vigoare și OMS 119/2014.

### CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI

Capacitățile de transport admise vor respecta legislația în vigoare pentru drumurile publice din O.G. 43/1997 republicată, cu completările și modificările ulterioare, cât și Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Arad nr. 303/2016.

## 2.5. OCUPAREA TERENURILOR

### PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

În proximitatea Nordica si Sudica a terenului reglementat se află Zona Rezidențială, prin reglemântările propuse terenul studiat se încadrează în caracteristicile funcțiunii din zonă. Totodata in vecinatatea Vestica se afla Colegiul Național Vasile Goldiș Arad.

### *RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI*

În prezent terenul studiat are categoria de folosința Curți Construcții.

În contextul în care, in imediata vecinătate se află zona rezidențială cat si zona de servicii, a se impune ca terenul ce face obiectul prezentei documentații sa fie reglementata cu functiuni mixte.

## **2.6. ECHIPARE EDILITARĂ**

### *STADIUL ECHIPĂRII EDILITARE A ZONEI, ÎN CORELARE CU INFRASTRUCTURA LOCALITĂȚII*

#### *ALIMENTARE CU APĂ*

– *Confrom avizului de amplasament de la Compania de Apă Arad S.A.*

#### *CANALIZARE*

– *Confrom avizului de amplasament de la Compania de Apă Arad S.A.*

#### *ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ*

– *Confrom avizului de amplasament de la RETELE ELECTRICE BANAT S.A.*

#### *TELECOMUNICAȚII*

– *Confrom avizului de amplasament de la ORANGE ROMANIA S.A.*

#### *ALIMENTARE CU GAZE NATURALE*

– *Confrom avizului de amplasament de la DELGAZ GRID S.A.*

## **2.7. PROBLEME DE MEDIU**

### *RELATIA CADRULUI NATURAL – CADRUL CONSTRUIT*

În zona studiată predomina constructiile cu regim de înălțime mediu, cu precădere locuințe, institutii, servicii, din acest punct de vedere, reglementarea terenului ce face obiectul prezentei documentații se încadreaza în specificul zonei, păstrând relația actuală dintre cadrul natural și cadrul construit.

### *EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE*

În privința riscurilor naturale și antropice, în zona studiată acestea sunt în principal scăzute datorită specificului zonei, respectiv rezidențial.

În decursul timpului zona studiată a fost, de regulă, ferită de calamități naturale majore, cum ar fi inundații, alunecări de teren, viituri, cutremure de grad ridicat, astfel riscurile naturale sunt scăzute.

În ce privesc ricurile antropice, acestea sunt, de asemenea, destul de scăzute, iar principalul risc poate fi considerat poluarea din surse casnice și transport. Totuși, în localitate sunt implementate politicile publice pentru reducerea poluării în vederea reducerii la minimum a oricăror riscuri de afectare a mediului înconjurător.

### *MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ*

Atât sistemul căilor de comunicații cât și categoriile echipării edilitare nu prezintă riscuri pentru zonă.

### *EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE*

În zona studiată nu se regăsesc valori de patrimoniu ce necesită protecție.

## **2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI**

Realizarea acestei documentații a fost dispusă la cererea beneficiarului CUCUIU SILVIU-ALEXANDRU. Prin realizarea documentației este propusă reglementarea și dezvoltarea din punct de vedere urbanistic a terenului intravilan având categoria de folosință curți construcții, în locuințe colective și funcțiuni complementare dotări, spații comerciale, prestări servicii cu amenajările aferente. Totodată, această documentație prevede și rezervarea suprafețelor de teren necesare acceselor, conectarea acestora la circulațiile existente și realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate.

Reglementările propuse prin această documentație sunt oportune și se încadrează în planul de dezvoltare al Municipiului Arad. Pentru elaborarea acestei documentații a fost emis de către Primăria Municipiului Arad certificatul de urbanism cu numărul 422 din 19.03.2024.

Conform prevederilor legale proiectul este supus procedurii de consultare a populației conform Ordinului 2701/2010.

Pentru această documentație s-a obținut Avizul de Oportunitate cu nr. 18 din 19.06.2022 emis de Primăria Municipiului Arad.

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

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

*TOPOGRAFIA* - Pentru terenul în cauză s-a efectuat ridicarea topografică, pe baza căreia s-a întocmit documentația pentru înregistrarea proprietăților în Cartea funciară, realizându-se publicitatea imobiliară, potrivit Legii nr. 7/1996 a cadastrului.



Studiile topografice cuprind planurile topografice cu amplasamentele reperelor, listele cu repere din sistemul de referință național, raportarea datelor topografice făcându-se la sistemul de referință – STEREO 1970 – Marea Neagră.

Studiul Topografic a fost efectuat de către S.C. TOPO SERVICE S.R.L., ing. Lazar Dorel din care rezultă că varile cotelor nivelmetrice ale trenului variază între 108,44 și 107,74NMN pe direcția Nord-Sud și 108,94 și 107,72 NMN Est-Vest. Se poate observa că nivelul terenului variază cu 70cm respectiv 122cm. Terenul în cauză nu prezintă disfuncționalități.

*STUDIUL GEOTEHNIC* - Considerând scopul pentru care se elaborează studiul geotehnic preliminar, s-a efectuat un foraj. Stratificatia terenului pusa in evidenta atat prin lucrarile de prospectiune geotehnica executate cu prezenta ocazie cat si prin cele executate anterior in zona, este urmatoarea:

- sol vegetal in grosime de 0,30m;
- argila prafoasa nisipoasa cafenie de tip PUCM cu vegetatie tare umeda extinsa pana la cca - 0,70m;
- argila nisipoasa cafenie galbuie plastic vartoasa umeda strat interceptat pana la cca -1,10m adancime;
- nisip mare cu rar pietris cafeniu cenusiu micaceu umed la partea superioara si saturat in adancime odata cu aparitia freaticului strat neepuizat pana la adancimea la care s-a executat cercetarea (-5,00m).

La data efectuării lucrărilor pe teren freaticul a fost interceptat în forajele executate sub forma de infiltrații la -2,10m adâncime prezentând nivel stabilizat la -1,80m adâncime.

Pe baza datelor continute in paragrafele anterioare se pot stabili urmatoarele concluzii si recomandari:

Pentru încadrarea preliminară a lucrărilor din punct de vedere al „Riscului geotehnic”, respectiv al „Categoriei geotehnice”, conform „Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții”, indicativ NP 074/2014, aprobat cu Ordinul nr. 128/08.05.2007 al Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor și publicat în Monitorul Oficial nr. 381 din 06-iunie-2007, anexa I.1., se consideră factorii de influență prezentați în tabelul de mai jos:

Factori de influență	Încadrarea	Puncte
Condiții de teren	Terenuri bune	2
Apa subterană	Fără epuizmente	1
Clasificarea construcției după Categoria de importanță.	Normală	3
Vecinătăți	Risc moderat	3
Zona seismică	Zonă seismică : valoare de vîrf a accelerației terenului pentru proiectare $a_g=0,20$ și perioada de control (colț) $T_C=0,7s$ , conform normativului P100/1-2013.	1
<b>PUNCTAJ TOTAL</b>		<b>10</b>

Conform Tabelului din Normativul NP 074/2014, totalul de 10 puncte precum și a datelor prezentate anterior imobilul se încadrează în „categoria geotehnică 2”, cu „risc geotehnic moderat”.

Terenul apt de fundare este constituit din argila prafoasă nisipoasă cafenie galbuie plastic vartoasă umedă.

Adâncimea minimă de fundare pentru această fază (PUZ) este de:

$$D_{\min} = -0.90\text{m adâncime față de nivel teren actual}$$

Obs: Pentru fiecare imobil care urmează a fi edificat pe acest amplasament se va întocmi câte un studiu geotehnic și vor fi recomandate adâncimile minime de fundare.

Pentru calculul terenului de fundare în gruparea fundamentală de încărcări se va adopta, conform NP 112-2014 anexa “D” următoarea presiune convențională de bază ( $B = 1,00\text{ m}$ ,  $D_f = 2,00\text{ m}$ ):

$$\bar{p}_{\text{conv}} = 220\text{ kPa}$$

Urmează ca pentru alte adâncimi de fundare respectiv lățimi ale talpilor fundațiilor să fie aplicate corecțiile stipulate în NP 112-2014.

Conform analizei chimice – agresivitate sol față de beton la o probă prelevată de pe amplasament prin buletinul de analiză nr. 21870/2024 precum și cerințelor standard NE 012-2022 solul nu prezintă agresivitate față de elementele din beton, iar pentru elemente structurale noi în fundații clasa de expunere a betonului se poate accepta “XC1” pentru fundațiile situate sub nivelul de îngheț respectiv combinația de clasă de expunere “XC1 + XF1” pentru fundații expuse la îngheț și în contact cu ploaia, conform codului de practică NE 012-2022 în aceste condiții la realizarea fundațiilor continue se vor utiliza betoane caracterizate prin clasa de expunere XC1 pentru fundații sub nivel de îngheț :

- clasă minimă de rezistență a betonului de C20/25.
- raport maxim a/c = 0,65
- dozaj minim de ciment : 260 kg/m<sup>3</sup>;

### 3.2. PREVEDERI ALE PUG

Zona reglementată conform PUG prin se încadrează în UTR nr. 6 ( și 39) - subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urban Lmu6a – care face parte din L.M. - zonă rezidențială cu clădiri P, P+1, P+2, conform Certificatului de Urbanism nr. 422 din 19.03.2024.

Terenul reglementat care face parte din subzona Lmu6a,b, este separat în partea de nord de strada Feleacului față de subzona uniformă. Această separare cuprinde patru terenuri, printre care două terenuri care fac parte din zona reglementată.

Conform noului PUG în curs de elaborare, zona reglementată este încadrată în subzona funcțională MDL – Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de trafic locale, care

cuprinde mixtură de imobile cu funcțiunea de locuire și servicii, având CUT 1,4 și condiționat maxim 2,2 dacă sunt incluse garaje colective, regim de înălțime (2s)+P+4+R.

Conform planșei 203-3.4. Zone de regenerare și restructurare urbană. Zone de urbanizare din PUG-ul în curs de elaborare, pentru frontul stradal de pe Calea Victoriei, din zona UTA până în zona spitalului județean este propusă Zonă de locuințe colective urbane medii (max 6N supraterane), cu funcțiuni complementare.

Noul PUG în curs de elaborare al Municipiului Arad se află în stadiul - Etapa V - Soluția preliminară a PUG - Elaborarea formei preliminare a documentației de urbanism.

### **3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

În privința riscurilor naturale și antropice, în zona studiată acestea sunt în principal scăzute datorită specificului zonei, respectiv rezidențial și servicii.

În decursul timpului zona studiată a fost, de regulă, ferită de calamități naturale majore, cum ar fi inundații, alunecări de teren, viituri, cutremure de grad ridicat, astfel riscurile naturale sunt scăzute.

În ce privesc riscurile antropice, acestea sunt, de asemenea, destul de scăzute, iar principalul risc poate fi considerat poluarea din surse casnice și transport. Totuși, în localitate sunt implementate politicile publice pentru reducerea poluării în vederea reducerii la minimum a oricăror riscuri de afectare a mediului înconjurător.

Atât sistemul căilor de comunicații cât și categoriile echipării edilitare nu prezintă riscuri pentru zonă.

În zona studiată nu se regăsesc valori de patrimoniu ce necesită protecție.

### **3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI**

Accesele se vor face din Calea Victoriei și din Aleea din vecinătatea nordică. Se vor pune câte 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă (apartament). Locurile de parcare vor putea fi atât supraterane cât și subterane. Parcarile trebuie să respecte normativele în vigoare și OMS 119/2014.

Parcările se vor realiza în conformitate cu specificul funcțiunilor și respectarea prevederilor din H.G. 525/1996, anexa 5, cât și **HCLM Arad Nr. 187 din 2024**, fără a afecta domeniului public.

### **3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI**

Conform cerințelor beneficiarilor pe terenurile supuse reglementărilor se dorește realizarea următoarelor zone și subzone:

LS: Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare  
 SV: Subzonă spațiu verde  
 TE – Subzonă tehnico-edilitară  
 Cc – Subzonă căi de comunicație

Modul de amplasare a construcțiilor în raport cu limitele dintre parcele se face după cum urmează:

**LS: Zonă locuințe colective și funcțiuni complementare**

- La minim 0 m față de limita din Nord
- La minim 15m față de limita din Vest
- La minim 7m față de limita din Sud
- La minim 0 m față de limita din Est

<b>BILANȚ TERITORIAL – ZONĂ STUDIATĂ</b>				
<b>ZONE FUNCȚIONALE</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
	mp	%	mp	%
Arie totală zonă studiată	24630,00	100,00%	24630,00	100,00%
ZONĂ REZIDENȚIALĂ CU CLĂDIRI DE TIP URBAN	7149,00	29,02%	5861,00	23,80%
ZONĂ SPAȚIU VERDE	1920,00	7,79%	1920,00	7,79%
ZONĂ TEHNICO-EDILITARĂ	1643,00	6,67%	1643,00	6,67%
ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE	6866,00	27,28%	6866,00	27,28%
ZONĂ INSTITUȚII PUBLICE ȘI SERVICII	6829,00	27,73%	6829,00	27,73%
ZONĂ FUNCȚIUNI MIXTE	233,00	0,91%	1511,00	6,13%

<b>BILANȚ TERITORIAL – ZONĂ REGLEMENTATĂ</b>				
<b>ZONE FUNCȚIONALE</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
	mp	%	mp	%
Arie totală incintă reglementată	1288,00	100,00%	1288,00	100,00%
<b>LS - ZONĂ LOCUINȚE COLECTIVE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE</b>	0,00	0,00%	515,20	40,00%
<b>SV – SUBZONĂ SPAȚIU VERDE</b>	0,00	0,00%	322,00	25,00%
<b>TE – SUBZONĂ TEHNICO-EDILITARĂ</b>	0,00	0,00%	20,20	1,57%
<b>Cc – ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE</b>	0,00	0,00%	430,60	33,43%

**3.5.1. Zona funcțională LS: va cuprinde locuințe și funcțiuni complementare** pentru care se propun următorii indici urbanistici:

<b>Regim de înaltime maxim</b>	S+P+3E+Er
<b>H maxim</b>	17 m
<b>H maxim cornișă</b>	14 m
<b>POT maxim</b>	40%
<b>CUT maxim</b>	2
<b>POT spațiu verde</b>	min. 25%

<b>Caracterul zonei:</b>	- Zona are un caracter de locuire, servicii și dotări complementare locuirii
<b>Funcțiunea dominantă a zonei:</b>	- Funcțiunea dominantă a zonei este cea de locuire, servicii și dotări complementare locuirii.
<b>Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:</b>	- funcțiuni de agrement și sport; - echipare tehnico-edilitară; - zone verzi amenajate.
<b>Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:</b>	- Sedii de bănci; - Sedii de societăți de asigurări - Construcții comerciale - Construcții de cultura - Dispensar policlinic - Construcții și amenajări sportive - Construcții de agrement - Construcții de turism - Construcții de locuințe colective.
<b>Dotări ale incintelor propuse:</b>	- Platforme circulații auto și pietonale în incinte, parking-uri - Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate( spatii tehnice anexe, statie de pompe si rezervor de incendiu, casa poarta, garduri si imprejmui, porti de acces, retele edilitare interioare si retele de utilitati exterioare noi).
<b>Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:</b>	- Construcții ce acomodează activități de tip industrial poluante - producție pentru construcții, depozitarea de produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare. - Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare; - Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice; - Funcțiuni de depozitare deșeuri, materiale re folosibile; - Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; - activități industriale sau alt etipuri de activități cu caracter poluant care generează noxe, vibrații, poluare fonică, poluare olfactivă, fum;

În jurul clădirilor, în incintă, vor fi amplasate parcaje la sol, spații verzi, alei pietonale și carosabile.

Accesul și ieșirea automobilelor din incintă se vor realiza fără a incomoda circulația, conform

normativelor în vigoare și conform avizelor eliberate de către autorități.

Parcărilor se vor realiza în conformitate cu specificul funcțiunilor și respectarea prevederilor din H.G. 525/1996, anexa 5, cât și **HCLM Arad Nr. 187 din 2024**, fără a afecta domeniului public.

Conform **HCLM Arad Nr. 572 din 26 octombrie 2022** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad se vor respecta următoarele cerințe:

Construcții comerciale:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 15 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 15%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 15%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/4(buc / locuri de parcare)

Construcții administrative:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 20 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/30 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/5(buc / locuri de parcare)

Construcții locuințe colective:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 25 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 25%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 25%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/10(buc / locuri de parcare)

**3.5.4. Subzona funcțională SV - Subzonă spațiu verde**, Pe această subzonă se pot realiza amenajări neconstructive, construcții provizorii, platforme, copertine, mobilier urban și edilitare.

**3.5.5. Subzona funcțională TE – Subzonă tehnico-edilitară**, Pe această subzonă se pot realiza amenajări neconstructive, construcții provizorii, platforme, copertine, mobilier urban și edilitare.

**3.5.6. Zona funcțională Cc - Zonă căi de comunicație**, Pe această zonă se pot realiza amenajări de drumuri, spații verzi, trotuare, parcări, platforme și edilitare.

### **3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

#### **ALIMENTARE CU APĂ**

Apa potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită în special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer, apa necesară va fi preluată din rețeaua de distribuție municipală din zonă de pe strada Calea Victoriei.

Nu se estimează ca în zona studiată să necesite apă pentru nevoi tehnologice.

Necesarul de apă pentru întreținerea zonelor verzi respectiv pentru spălarea platformelor va fi asigurată prin foraje de mică adâncime contorzate, care vor fi echipate cu pompe aspirante cu hidrofor după caz .

Ca și sursă de apă potabilă pentru obiectivul studiat se propune a fi conducta de apă existentă pe strada Calea Victoriei PE-ID, Dn 150 mm. Astfel pentru obiectivul studiat se propune un bransament cu diametru minim DN 50mm care va prelua necesarul de apă de la conducta de apă PE-ID, Dn 150mm existentă în apropierea amplasamentului pe strada Calea Victoriei.

Branșarea incintei la rețeaua de distribuție din zonă se va realiza în baza soluție tehnice emisă de operatorul local Compania de Apă Arad SA.

Întreținerea spațiilor verzi și a platformelor carosabile se va face după caz printr-un forje de mică adâncime echipate corespunzător cu pompă auto aspirantă prevăzută cu hidrof. Volumul de apă captat prin forajul individual propus va fi înregistrat prin contoare de apă care se vor amplasa în cabina puțului forat.

Udarea zonelor verzi respectiv întreținerea zonelor carosabile și pietonale se propune a se realiza printr-un sistem de irigații cu aspersoare respectiv cișmele de spălare carosabil amplasate pe o rețea de irigație de incintă propusă.

#### **STINGERE INCENDIU**

*Echiparea urbană a zonei studiate propuse implică conform P118-2018 asigurarea instalațiilor de stingere a incendiilor în următoarea variantă:*

- *Instalații de stingere cu hiranți interiori ;*
- *Instalații de stingere cu hiranți exteriori .*

*Se vor respecta prevederile P118 / 2018 respectiv scenariile de incendiu funcție de gradul de echipare în special pentru zona de servicii propusă.*

#### **CANALIZAREA MENAJERĂ**

Pentru zona studiată se propune o rețea de canalizare menajeră cu nivel liber care va prelua apele uzate de la clădirea propusă și le va evacua în canalizarea municipală existentă în zonă , în canalul existent la intersecția dintre străzile Calea Victoriei cu strada Feleacului PVC, Dn 300mm, printr-un racord menajer propus care va fi din PVC, Dn 200mm.

Apele evacuate se vor încadra în limita de încărcare cu poluanți conform NTPA 002/2005.

Evacuarea apelor uzate menajere în canalizarea menajeră municipală se va realiza în baza soluție tehnice emisă de operatorul local Compania de Apă Arad SA cu respectarea debitul și calității apei evacuate.

## CANALIZAREA PLUVIALĂ

Apele pluviale sunt cele rezultate din precipitații colectate de pe platformele carosabile cât și de pe clădirea din zonă.

În funcție de gradul de încărcare cu poluanți de volum rezultat, apele pluviale pot fi evacuate în următoarele variante:

- evacuarea lor în sistemul centralizat de colectare și evacuare ape pluviale existent în zona studiată, BETON, Dn 800mm de pe strada Calea Victoriei printr-un racord pluvial propus care se va realiza din PVC Dn 300mm.

Apele de pe platformele carosabile și de pe parcurile exterioare vor fi colectate prin guri de scurgere cu sifon și depozit prevăzute cu grătare din fontă carosabile care vor reține materiile groșiere în suspensie ( nisip, pietriș) și care se vor racorda la colectoare pluviale propuse.

Apele pluviale colectate de pe platformele auto și din parcuri vor fi trecute obligatoriu printr-o instalație de tratare – separator de nămol și hidrocarburi prevăzute cu filtru coalescent – după care vor fi evacuate în canalul pluvial stradal din zonă, iar cele de pe clădire se consideră convențional curate fiind evacuate direct în canalizarea pluvială. Apele pluviale de pe trotuare vor fi evacuate în zonele verzi marginale.

Colectoarele pluviale propuse se vor monta subteran.

Montarea conductelor de canalizare pluvială se va face la o distanță de cel puțin 3,00m față de fundațiile clădirilor propuse.

Căminele de racord pentru gurile de scurgere și pentru burlanele de la clădiri după caz se vor monta favorabil executării racordurilor la distanțe de cel mult 50m unul față de celălalt. Căminele stradale propuse se vor executa din beton armat STAS 2448-73 prevăzute cu capace carosabile STAS 2308 -81 sau din polietilenă după caz.

Apele pluviale colectate prin sistemul centralizat propus vor fi evacuate în canalizarea pluvială municipală existentă în zonă BETON, DN 800mm de pe strada Calea Victoriei. Calitatea apelor evacuate în canalizarea pluvială din zonă va respecta gradul de încărcare cu poluanți conform NTPA 001/2005.

*ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ – Se va face prin racordare la rețeaua electrică din zonă prin extindere subterană.*

*TELECOMUNICAȚII – Se va dota zona prin extinderea de rețele de telecomunicații.*

*ALIMENTARE CU GAZE NATURALE – Se va extinde rețeaua din zonă.*



### 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

*DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE* - Zona studiată nu prezintă, în general, riscuri majore pentru poluarea mediului înconjurător. Principalele surse de poluare prezente sunt activitățile casnice și cele generate de traficul rutier.

Pentru combaterea poluării din sursele casnice, cum ar fi apa menajeră, gunoiul menajer se vor interprinde următoarele măsuri sunt:

- Sursele de apa menajeră vor fi colectate în canalizarea localității Arad.
- Gunoiul menajer va fi preluat în mod regulat de firme specializate și se va face o colectare selectiva a deșeurilor
- Se vor promova măsuri de limitare și combatere a oricăror activități de a afecta mediul înconjurător (utilizarea rațională a apei menajere, a curentului, colectarea selectivă a deșeurilor, păstrarea curățeniei în spațiile publice etc.)

Pentru combaterea poluării având ca sursă traficul rutier se vor aplica măsuri de monitorizare a calității aerului și a circulației rutiere.

*PREVENIREA PRODUCERII RISCURILOR NATURALE* - Zona studiată nu prezintă riscuri naturale majore, în decursul timpului a fost, de regulă, ferită de calamități naturale majore, cum ar fi inundații, alunecări de teren, viituri, cutremure de grad ridicat. Terenul are stabilitate asigurată și nu este cuprins în zona inundabilă a unui curs de apă.

*EPURAREA ȘI PREEPURAREA APELOR UZAT* - Apele pluviale de pe platformele carosabile și parcuri, de la fiecare construcție în parte vor fi trecute obligatoriu printr-o instalație de tratare – separator de nămol și hidrocarburi prevăzută cu filtru coalescent – după care vor fi evacuate în bazinul de compensare aferent fiecărei construcții.

*DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR* - Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se vor realiza într-un mod controlat, utilizând europubele conform prevederilor locale stabilite împreună cu firma de salubritate.

Gunoiul menajer va fi colectat periodic de către o firmă specializată contractată special pentru acest serviciu, urmând ca acesta să fie transportat în locuri special amenajate.

*RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDĂRI DE MALURI, PLANTĂRI DE ZONE VERZI* - În zona studiată nu se regăsesc terenuri degradate.

*ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAȚII VERZI* - Conform **HCLM Arad Nr. 572 din 26 octombrie 2022** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad se vor respecta următoarele cerințe:

Construcții comerciale:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 15 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 15%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 15%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/4(buc / locuri de parcare)

Construcții administrative:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 20 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/30 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 20%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/5(buc / locuri de parcare)

Construcții locuințe colective:

- Suprafața minimă de spațiu verde raportată la suprafața terenului: 25 %
- Numărul de arbori plantați raportați la suprafața minimă de spațiu verde: 1/50 (buc / mp)
- Suprafață acoperită cu plante perene raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 25%
- Suprafață minimă înierbată raportată la suprafața minimă de spațiu verde: 25%
- Arbori plantați în spațiile destinate parcării raportați la numărul locurilor de parcare amenajate: 1/10(buc / locuri de parcare)

*PROTEJAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU PRIN INSTITUIREA DE ZONE PROTEJATE*

Terenul studiat nu se află aria cu potențial arheologic.

*REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITAREA URBANĂ*

Zonele afectate de construcții și edilitare vor fi aduse la starea inițială.

*VALORIFICAREA POTENȚIALULUI TURISTIC ȘI BALNEAR DUPĂ CAZ*

Zona studiată nu prezintă potențial balnear sau turistic și nici nu este inclusă într-o zonă de interes istoric, cultural sau peisagistic.

*ELIMINAREA DISFUȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AL REȚELELOR EDILITARE MAJORE*

Nu se propune modificarea tramei stradale, se asigura accesul din căilor de comunicație existente și bransamentele la rețelelor edilitare majore.

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Prin reglementările propuse se fluidizează caile de acces, aferente zonei studiate și se asigură accesul la parcelele din configurația supusă aprobării. De asemenea se vor asigura toate utilitățile necesare pentru buna funcționare a investițiilor.

În zona studiată există terenuri proprietate publică de interes local și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

### 4. CONCLUZII – MĂSURI DE CONTINUARE

#### *ÎNSCRIEREA AMENAJĂRII ȘI DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE A ZONEI ÎN PREVEDERILE PUG*

Zona studiată face parte din UTR 6, în conformitate cu Regulamentul aferent PUZ – subzona predominant rezidențială cu clădiri de tip urba, Lmu6a.

Conform noului PUG în curs de elaborare, zona reglementată este încadrată în subzona funcțională MDL – Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de trafic locale, care cuprinde mixtură de imobile cu funcțiunea de locuire și servicii, având CUT 1,4 și condiționat maxim 2,2 dacă sunt incluse garaje colective, regim de înălțime (2s)+P+4+R.

#### *CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENȚIE, CARE SĂ SUSȚINĂ MATERIALIZAREA PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE*

Principalele categorii de intervenție sunt

- Amenajarea acceselor rutiere

#### *APERECIERI ALE ELABORATORULUI PUZ ASUPRA PROPUNERILOR AVANSATE, EVENTUALE RESTRICȚII*

Din punctul de vedere ca elaborator al documentației de PUZ, consider că zona studiată prin reglementările propuse va avea un impact pozitiv în dezvoltarea Municipiului Arad.

**Întocmit,**

**S.C. RIF STYLE PROJECT S.R.L.**  
arh. Feier Raul

**Coordonator RUR:**

urb. Tiron Andrei