



**TATA ARCHITECTS s.r.l.**  
 mun. Arad, str. Tudor Vladimirescu, nr. 15A,  
 cod postal 310010, jud. Arad,  
 Nr. Reg. Com. J02/1109/2017, CUI 37762537  
 tel. 0749.111.572, tel. 0728.365.027  
 e-mail: danielaursachi@gmail.com

Proiect: 122/2024  
 Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL  
 Denumire: "DEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA –  
 proiect: LOCUINTE INDIVIDUALE"  
 Amplasament: Jud. Arad, Mun. Arad, str.  
 Agronomului, CF nr. 365856 Arad  
 Beneficiar: NAGY IOAN

## MEMORIU DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoastere a investitiei

<b>Denumire proiect:</b>	"DEZVOLTARE ZONA RZIDENTIALA – LOCUINTE INDIVIDUALE"
<b>Amplasament:</b>	extravilan, jud. Arad, str. Agronomului, CF nr. 365856 Arad
<b>Beneficiar:</b>	NAGY IOAN
<b>Faza:</b>	Plan Urbanistic Zonal
<b>Proiectant general:</b>	S.C. TATA ARCHITECTS S.R.L.
<b>Proiect nr.:</b>	122/2024
<b>Data elaborarii:</b>	august 2024

#### 1.2. Obiectul P.U.Z.

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

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

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

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

Documentatia are la baza **certificatul de urbanism nr. 567/10.04.2024 si avizul de oportunitate nr. 24/17.07.2024.**

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin PUZ se constituie din imobilele teren care se identifica dupa cum urmeaza:

nr. crt.	C.F. nr. (Arad)	Suprafata (mp)	Proprietar	Intravilan/ Extravilan	cat. teren
1	<b>365856</b>	<b>34 829</b>	NAGY IOAN	extravilan	arabil
	<b>TOTAL</b>	<b>34 829</b>			

Conform extrasului de CF, imobilul nu are notate sarcini.

**Obiectivul principal** al documentatiei de urbanism PUZ – la solicitarea investitorului NAGY IOAN este introducerea in intravilan, stabilirea functiunii si reglementarea conditiilor de constructibilitate ale amplasamentului in concordanta cu intentia investitorului armonizata cu gestionarea fondului construit din perspectiva administratiei locale, dupa cum urmeaza:

- Stabilirea conditiilor de parcelare;

- reglementarea acceselor in incinta din strada adiacenta, in contextul zonei si a legaturii acesteia cu celelalte zone functionale din vecinatate;
- reglementarea extinderii infrastructurii tehnico - edilitare in vederea asigurarii utilitatilor necesare pentru buna functionare a ansamblului propus;
- stabilirea regimului de construire, a functiunilor admise si interzise, a inaltimii maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT si CUT, a retragerii cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi.

**In incinta reglementata se intentioneaza dezvoltarea unei zone rezidentiale prin construirea unor locuinte individuale amplasate izolat, cuplat si/sau insiruit, in regim de inaltime max. S/D+P+1E si amenajarile aferente.**

Considerând functiunile din vecinatate, orientarea terenului, distantele fata de vecinatati, posibilitatea de asigurare a utilitatilor necesare, intentia investitorului se incadreaza in contextul zonei.

Se propune urmatoarea organizare a zonei propusa spre reglementare:

**1.** Se propune **realizarea unei retele de strazi interioare**, prin racordarea acestora cu strada Agronomului aflata la sud de incinta propusa spre reglementare. Prospectul stradal pentru noile strazi propuse este de 10 m (strada S3), respectiv 13 m (strada S1 si S2).

**2.** Pe amplasament **se propune o zona pentru locuinte individuale, amplasate izolat, cuplat si/sau insiruit, in regim de inaltime maxim S+P+1E.**

**3.** Pentru **amenajarea cailor de acces / a strazilor** la loturile propuse se vor respecta prevederile PUG Arad si Ordonanta 43/1997 privind regimul drumurilor.

**Strazile propuse (S1si S2)** vor avea un prospect stradal, din limita de proprietate in limita de proprietate, de 13,00 m. Partea carosabila va avea o latime de 7,00 m prevazuta pana la finisaj asfaltic, cu doua benzi de circulatie pentru trafic in dublu sens. Va fi asigurat spatiu verde de aliniament cu o latime de 2,50 m care sa incorporeze si locuri de parcare publica pe o parte a carosabilului, respectiv 1,10 m de cealalta parte a carosabilului, amplasat intre carosabil si partile exterioare ale trotuarelor. Trotuarele vor fi amplasate pe o parte si pe cealalta a profilului stradal, intre limitele de proprietate ale parcelelor de locuit si zonele verzi de aliniament, vor avea latimea de 1,20 m si vor fi prevazute pana la finisaj asfaltic/pavaj.

**Strada propusa S3** va avea un prospect stradal, din limita de proprietate in limita de proprietate, de 12,00 m. Partea carosabila va avea o latime de 7,00 m prevazuta pana la finisaj asfaltic, cu doua benzi de circulatie pentru trafic in dublu sens. Va fi asigurat spatiu verde de aliniament de 2,00 m pe ambele parti ale carosabilului. Se va amplasa trotuar pe partea sudica a profilului stradal, inspre parcelele cu functiunea de locuinte, cu o latime de min. 1,00 m si va fi realizat pana la finisaj asfaltic/pavaj. La nord de strada S3 se vor realiza 5 parcuri publice.

Strazile vor fi dotate cu sisteme de colectare si evacuare ape pluviale, retea pentru iluminat public pe stalpi alimentati prin fir si dotati cu lampi tip LED, retea pentru energia electrica, retea pentru apa si canalizare toate prevazute in varianta de amplasare subterana.

Pe amplasamentul studiat se propune realizarea unor **zone verzi compacte**, cu destinatie publica, in suprafata de minim 1.500 mp, amplasate la frontul stradal al str. Agronomului si in partea de nord a incintei propuse spre reglementare care va include inclusiv o zona pentru joaca amenajata.

La nordul incintei propuse spre reglementare se propune realizarea unei zone tehnico-edilitare pentru deservirea noilor parcele pentru locuinte.

**Zona studiata** insumeaza o suprafata de 123.000 mp, si cuprinde inspre:  
**Nord** – canal de desecare CN 2906;

- Est** – teren arabil in extravilan;  
**Sud** – zona cai de comunicatie rutiera str. Agronomului;  
**Vest** – teren arabil in extravilan.

Interventiile urbanistice din zona studiata se vor referi la amenajarea acceselor si la extinderea retelelor tehnico-edilitare existente in zona. Aceste interventii vor viza domeniul public al mun. Arad (str. Agronomului), si proprietatea privata a dnului Nagy Ioan, CF nr. 365856 Arad – teren propus spre reglementare prin prezenta documentatie.

### 1.3. Surse de documentare

---

- P.U.G. Arad aprobat prin H.C.L. M. nr. 588/2023;
- Certificatul de urbanism nr. 567/10.04.2024;
- Documentatia pentru obtinerea avizului de oportunitate;
- Avizul de oportunitate nr. 24/17.07.2024;
- Studiul geotehnic;
- Ridicarea topografica realizata in sistem Stereo 70 pentru zona propusa spre reglementare si zona studiata.

## 2. STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

---

### 2.1. Evolutia zonei

---

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin P.U.Z. este reprezentat de un teren arabil in extravilan. Terenul se afla in extravilanul mun. Arad, in partea de sud a localitatii, adiacent in partea de sud a str. Agronomului.

Forma terenului este dreptunghiulara, având latimea de circa 131 m adiacenta strazii Agronomului, iar adâncimea terenului este de circa 268 m.

Profilul terenului este relativ plat, cu diferente de 50-80 cm (122,30 NMN – 123,00 NMN).

In zonele din vecinatate fondul construit este reprezentat de:

- la est de amplasament se afla terenuri cu PUZ in curs de elaborare pentru functiunea servicii, comert, activitatii conexe si depozitare si terenuri cu functiunea locuinte individuale.
- la nord, vest si sud de amplasament se afla terenuri agricole in extravilan.
- la nord de amplasament se afla PUZ si RLU aprobat cu HCLM Arad nr. 333/27.11.2014 „Zona logistica depozitare, servicii si amenajarile aferente”.

### 2.2. Incadrarea in localitate

---

Accesul auto si pietonal la incinta propusa spre reglementare se realizeaza direct din str. Agronomului, aflata la sud de amplasament.

**Zona propusa spre reglementare are urmatoarele vecinatati:**

- Nord** – canal de desecare CN2906;  
**Est** – teren proprietate privata – CF nr. 365908 Arad;  
**Sud** – strada Agronomului;  
**Vest** – teren proprietate privata in extravilan - CF nr. 365857 Arad

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

---

Forma terenului este dreptunghiulara, având latimea de circa 131 m adiacenta strazii Agronomului, iar adâncimea terenului este de circa 268 m.

Profilul terenului este relativ plat, cu diferente de 50-80 cm (122,30 NMN – 123,00 NMN).

Terenul nu prezinta particularitati din punct de vedere al reliefului, retele hidrografice, conditii geotehnice, riscuri naturale si nu face parte dintr-o arie naturala protejata.

**Geologia regiunii.** Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul investigat apartine Campiei Aradului, subdiviziunea Campia Muresului. Terenul aproximativ plan se situeaza pe terasa superioara a raului Mures si nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care sa-i pericliteze stabilitatea.

Din punct de vedere hidrologic, perimetrul investigat este amplasat in bazinul de drenare al raului Mures, la o distanta de aproximativ 6 km sud de acesta.

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

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

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

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

Valorile de temperatura si precipitatii caracteristice acestei zone sunt urmatoarele:

Temperatura aerului:

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

Precipitatiile atmosferice:

- media anuala: 631 mm.

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

Conform STAS 1709/1-90 zona prezinta un indice de inghet  $Imed3/30$  cuprins intre  $450 \div 500$  (°C x zile) si un indice maxim de inghet  $Imax30$  cuprins intre  $500 \div 550$  (°C x zile).

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

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

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

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

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

Adâncimea de fundare optima pentru constructiile propuse va fi apreciata de proiectantul de rezistenta, in functie de caracteristicile constructive si functionale ale constructiilor propuse.

## 2.4. Circulatia

---

Amplasamentul propus spre reglementare este accesibil din str. Agronomului, aflata la sud de proprietatea studiata.

In ceea ce priveste conditiile pentru desfasurarea traficului rutier din zona, strada Stefan Zarie, prezinta gabarite corespunzatoare.

In zona este asigurat accesul pentru masina de pompieri, pentru ambulanta si pentru masina serviciului de salubritate.

Nu se prezinta aspecte critice privind desfasurarea circulatiei rutiere.

## 2.5. Ocuparea terenurilor

---

Zona propusa spre reglementare este formata dintr-un teren arabil in extravilanul Mun. Arad. In zonele din vecinatate fondul construit este reprezentat cladiri locuinte individuale, aflata la est de amplasament si constructii pentru activitati de servicii si de depozitare, aflate la frontul stradal al drumului national DN 69. In nordul, sudul si vestul amplasamentului nu exista fond construit deoarece se invecineaza cu terenuri arabile situate in extravilan.

Categoria de folosinta a incintei studiate este de arabil in extravilan si nu exista constructii edificate pe amplasament.

Compatibilitatea functiunilor din zona este asigurata prin zonele verzi tampon si distantele fata de functiunile din vecinatatile estice si fata de str. Agronomului.

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

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

Conform PUG Arad, **amplasamentul nu se afla intr-o zona cu potential de inundatii sau alunecari de teren.**

**Incadrarea in zone protejate.** Zona propusa spre reglementare:

- nu se afla in vecinatatea sau in cadrul unei arii naturale protejate;
- nu se afla in vecinatatea sau in cadrul unei zone construite protejate sau a vreunui sit arheologic clasificat/reperat.

**Alte zone de protectie si/sau de risc.**

Zona propusa spre reglementare nu se afla in vecinatatea obiectivelor din sectorul petrol, nu este afectata de prezenta vreunor zone de protectie aferente dotarilor tehnico-edilitare (apa, canalizare, gaze naturale), nu se afla in zona de siguranta si protectie a caii ferate ori a drumurilor nationale/judetene.

La nord de amplasament se afla canalul de desecare Cn 2906. Nu se vor amplasa constructii la o distanta mai mica de 2,5 m fata de Cn 2906.

## 2.6. Echipare edilitara

---

Amplasamentul analizat fiind un teren extravilan nereglementat, nu este racordat la retelele tehnico-edilitare insa dispune in apropiere de retele de apa si energie electrica, in sistem centralizat, pe str. Agronomului. In zona nu exista canalizare menajera. Incinta va fi echipata corespunzator din punct de vedere tehnico-edilitar, astfel incat sa fie asigurata optima functionare a acesteia.

## 2.7. Probleme de mediu

---

**Relatia cadru natural-cadru construit.** Pe amplasament nu exista constructii. Flora regasita pe amplasament este constituita din vegetatie spontana joasa comuna si caracteristica climei din zona. In zonele din vecinatate fondul construit este reprezentat de locuinte individuale, aflate la est de amplasament, la fronul stradal al str. Agronomului si cladiri reprezentative pentru zona de activitati productive si servicii de depozitare existente la frontul stradal al DN69, in nordul, sudul si vestul amplasamentului nu exista fond construit deoarece se invecineaza cu terenuri arabile situate in extravilan.

Propunerea urbanistica care face obiectului prezentului P.U.Z. va contribui la inchegarea fondului construit din zona. Respectarea compatibilitatii functiunilor se asigura prin zonele verzi tampon fata de str. Agronomului (min. 10 m) si distantele fata de functiunile din vecinatatile estice (cladiri reprezentative pentru zona de activitati productive si servicii de depozitare existente) – min. 15 m de la limita zonei de implantare a cladirilor rezidentiale.

**Evidentierea riscurilor naturale si antropice.** Nu este cazul.

**Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie.** Nu este cazul.

**Evidentierea potentialului balenar si turistic.** Nu este cazul.

## 2.8. Optiuni ale populatiei

---

La solicitarea beneficiarului investitiei, NAGY IOAN, a fost intocmit studiul de oportunitate in baza caruia s-a obtinut avizul de oportunitate nr. 24/17.07.2024.

Informarea si consultarea publicului in etapa intentiei de elaborare a P.U.Z. si R.L.U. aferent a fost efectuata inainte de obtinerea avizului de oportunitate. Nu s-au inregistrat observatii si/sau sugestii in aceasta etapa de elaborare din partea populatiei.

Prin realizarea investitiei propuse se va contribui la conturarea fondului construit din zona. Respectarea compatibilitatii functiunilor se asigura prin zonele verzi tampon fata de str. Agronomului si distantele fata de functiunile din vecinatatile estice (cladiri reprezentative pentru zona de activitati productive si servicii de depozitare existente) – min. 15 m de la limita zonei de implantare a cladirilor rezidentiale. Astfel, un teren arabil in extravilan va fi valorificat pe termen lung prin dezvoltarea unei zone rezidentiale.

Elaboratorul P.U.Z. apreciaza ca fiind oportuna perspectiva beneficiarului de a dezvolta zona in concordanta cu prevederile prezentei documentatii, in contextul in care aceasta actiune valorifica pe termen lung terenul vizat, inclusiv din perspectiva dezvoltarii localitatii.

Totodata se precizeaza ca toate costurile pentru implementarea si realizarea investitiilor necesare in vederea dezvoltarii coerente a zonei propusa spre reglementare vor fi suportate din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

---

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

---

Conform studiului topo-cadastral intocmit pentru imobilul identificat prin CF nr. 365856 Arad, suprafata masurata in teren este conforma cu suprafata inscrisa in acte.

In urma studiului de oportunitate intocmit, a fost emis avizul de oportunitate nr. 24/17.07.2024, ale carui conditii se vor respecta intocmai pentru elaborarea prezentului P.U.Z. si R.L.U. aferent.

**Principalele disfunctionalitati.**

Având in vedere ca:

- amplasamentul este pozitionat in extravilanul adiacent intravilanului Municipiului Arad;
- amplasamentul nu se afla sub incidenta unor zone de risc natural;

- amplasamentul nu se afla sub incidenta unor zone de protectie care sa impuna anumite restrictii severe;
- amplasamentul dispune de acces direct dintr-o strada, domeniu public, amenajata corespunzator;
- la nord de amplasament se afla canalul de desecare CN 2906;
- zona dispune in vecinatate de dotari tehnico-edilitare – apa si energie electrica;
- zona nu dispune in vecinatate de canalizare menajera.

disfuncionalitatile care vor necesita solutionare se refera la asigurarea accesului si continuitatii cailor de comunicatie in zona si incinta si la rezolvarea echiparii tehnico-edilitare cu privire la apa si energie electrica prin extinderea retelelor existente in fata amplasamentului, respectiv rezolvarea canalizarii menajere pentru toate parcelele de locuinte si functiuni complementare propuse in sistem local, inclusiv asigurarea indeplinirii conditiilor astfel încât realizarea investitiei sa corespunda normelor de mediu, sanatatea populatiei si protectia si siguranta la incendiu.

Astfel, prin prezentul P.U.Z. si R.L.U. aferent se urmareste introducerea in intravilan, stabilirea functiunii si reglementarea conditiilor de constructibilitate ale amplasamentului in concordanta cu intentia investitorului armonizata cu gestionarea fondului construit din perspectiva administratiei locale, dupa cum urmeaza:

- stabilirea conditiilor de parcelare;
- reglementarea acceselor in incinta din strazile adiacente prin asigurarea continuitatii cailor de comunicatie rutiera si pietonala, in contextul zonei si a legaturii acesteia cu celelalte zone functionale din vecinatate;
- reglementarea extinderii si/sau realizarii in sistem local a infrastructurii tehnico - edilitare in vederea asigurarii utilitatilor necesare pentru buna functionare a ansamblului propus;
- stabilirea regimului de construire, a functiunilor admise si interzise, a inaltimii maxime admise, a indicatorilor urbanistici POT si CUT, a retragerii cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- stabilirea de reglementari privind parcarile si spatiile verzi.

### **3.2. Prevederi ale P.U.G.**

---

Conform certificatului de urbanism nr. 567/10.04.2024 emis de primarul Mun. Arad, conform PUG Arad, aprobat cu HCLM Arad nr. 588/2023, amplasamentul este incadrat in extravilanul Mun. Arad si este delimitat in partea de sud de str. Agronomului.

In vederea realizarii investitiei "ANSDEZVOLTARE ZONA REZIDENTIALA – LOCUINTE INDIVIDUALE" se va intocmi o documentatie de urbanism tip PUZ si RLU aferent, cu respectarea prevederilor legale in vigoare.

Elementele tematice care urmeaza a fi rezolvate pentru amplasamentul avut in vedere se refera la studiul compatibilitatii functiunilor, rezolvarea disfuncionalitatilor privind dotarea tehnico-edilitara, reglementarea accesului in incinta din strada adiacenta si reglementarea din punct de vedere urbanistic (retrageri, indicatori urbanistici, inaltimi maxime etc.).

DTAC pentru obiectivul solicitat se va putea intocmi numai dupa aprobarea documentatiei de urbanism si cu obligativitatea respectarii intocmai a prevederilor acesteia.

**Amplasamentul nu este situat in zona inundabila si nu se afla in vecinatatea sau in cadrul unei arii naturale protejate.**

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

---

Zona nu beneficiaza de un cadru natural valoros si nu dispune de forme de relief care sa poata fi valorificate.

Principala componenta a cadrului natural care poate fi fructificata este planeitatea terenului, ce permite organizarea optima a teritoriului.

Amplasamentul studiat nu se afla intr-o zona cu potential de inundatii sau alunecari de teren, nu se afla in perimetrul inundabil al vreunui curs de apa, nu face parte dintr-o arie naturala protejata, nu dispune de potential balnear sau turistic.

Stabilitatea terenului in vederea edificarii constructiilor este asigurata, conform studiului geotehnic intocmit pentru amplasamentul studiat.

### **3.4. Modernizarea circulatiei**

---

Amplasamentul propus spre reglementare este accesibil din str. Agronomului, aflata la sud de proprietatea studiată.

Pentru asigurarea accesului pietonal si carosabil la parcelele rezidentiale propuse, **se propune amenajarea a 3 strazi noi**, cu continuitate din str. Agronomului, cu urmatoarele caracteristici:

**Strazile propuse (S1si S2)** vor avea un prospect stradal, din limita de proprietate in limita de proprietate, de 13,00 m. Partea carosabila va avea o latime de 7,00 m prevazuta pana la finisaj asfaltic, cu doua benzi de circulatie pentru trafic in dublu sens. Va fi asigurat spatiu verde de aliniament cu o latime de 2,50 m care sa incorporeze si locuri de parcare publica pe o parte a carosabilului, respectiv 1,10 m de cealalta parte a carosabilului, amplasat intre carosabil si partile exterioare ale trotuarelor. Trotuarele vor fi amplasate pe o parte si pe cealalta a profilului stradal, intre limitele de proprietate ale parcelelor de locuit si zonele verzi de aliniament, vor avea latimea de 1,20 m si vor fi prevazute pana la finisaj asfaltic/pavaj.

**Strada propusa S3** va avea un prospect stradal, din limita de proprietate in limita de proprietate, de 12,00 m. Partea carosabila va avea o latime de 7,00 m prevazuta pana la finisaj asfaltic, cu doua benzi de circulatie pentru trafic in dublu sens. Va fi asigurat spatiu verde de aliniament de 2,00 m pe ambele parti ale carosabilului. Se va amplasa trotuar pe partea sudica a profilului stradal, inspre parcelele cu functiunea de locuinte, cu o latime de min. 1,00 m si va fi realizat pana la finisaj asfaltic/pavaj.

Strazile vor fi dotate cu sisteme de colectare si evacuare ape pluviale, retea pentru iluminat public pe stâlpi alimentati prin fir si dotati cu lampi tip LED, retea pentru energia electrica, retea pentru apa si canalizare, toate prevazute in varianta de amplasare subterana.

Gabaritele cailor de circulatie din incinta vor respecta prevederile Normativului P118/99 in vederea asigurarii accesului pentru interventia masinilor de pompieri, rezolvându-se astfel inclusiv accesul ambulantei si a masinilor serviciului de salubritate a municipiului.

Pentru fiecare parcela propusa cu destinatie rezidentiala si/sau servicii/comert se admite realizarea unui singur acces carosabil cu o latime maxima de 3,50 m si care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal.

Accesul pietonal pe fiecare parcela cu destinatie rezidentiala si servicii/comert se va realiza din trotuarele aferente profilelor stradale S, S2 si/sau S3.

Toate carosabilele se vor realiza pâna la finisaj asfaltic; toate trotuarele se vor realiza pâna la finisaj asfaltic/pavaj, vor fi incadrate de borduri si vor fi amplasate la o diferenta de nivel superioara fata de cota finisajului asfaltic al carosabilului.

In incinta reglementata este permisa circulatia autovehiculelor cu o capacitate de maxim 7,5 tone, cu exceptia autospecialelor de interventie si a masinilor de salubritate.

Amenajarea si dotarea strazilor propuse din str. Agronomului cu parte carosabila, trotuare, scurgeri/colectoare pluviale, iluminat public, energie electrica, apa curenta si canalizare menajera, amenajarea racordului strazilor propuse la str. Agronomului va fi asigurata si suportata pe cheltuiala dezvoltatorului privat.



**Imobilele aferente cailor de comunicatie cu destinatie publica (strazile nou propuse S1, S2 si S3) si a zonelor verzi compacte (parcelele V1, V2 si V3) se intentioneaza a fi trecute in domeniul public. Acestea vor fi donate Municipiului Arad pentru a fi preluate in domeniul public numai dupa amenajarea lor, in baza proiectelor de specialitate intocmite, avizate si autorizate potrivit prevederilor legale in vigoare, cu respectarea prevederilor prezentei documentatii de urbanism, pe cheltuiala exclusiva a beneficiarului/solicitantului.**

Prin prezenta documentatie nu se propun expropriieri pentru cauza de utilitate publica.

Spatiu verde de aliniament nu poate fi transformat in locuri de parcare sau platforma pavata/betonata pe intreaga latime a frontului stradal cu exceptia situatiilor deosebite care servesc interesului public, când utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre primari, conform legii.

**Parcaje.** Necesarul de parcaje se va prevedea in interiorul limitei de proprietate si va fi prevazut conform Anexei nr. 5 Regulamentul general de urbanism, actualizat, aprobat prin H.G. 525/1996 si conform Anexa la Hotararea nr. 187/28.03.2024 a Consiliului Local al Mun. Arad, art. 16.

Se vor asigura cel putin **1 loc de parcare** pe parcelele aferente locuintelor cu **suprafata utila a constructiei pana la 120 mp**, respectiv **min. 2 locuri de parcare** pe parcelele aferente locuintelor cu **suprafata utila a constructiei peste 120 mp**.

Daca se inglobeaza functiuni complementare zonei rezidentiale servicii/comert precum precum magazin alimentar, birouri/cabinete profesii liberale (contabilitate, design, arhitectura, notariat, stomatologie etc.), salon coafura si altele similare, care nu produc disconfort zonei rezidentiale, se vor asigura locuri de parcare conform anexei nr. 5 la R.G.U. si HCLM Arad nr. 187/2024.

Conform HCLM Arad nr. 187/2024, se va asigura un spor de de minim 25% din numarul de unitati locative, dedicat vizitatorilor. Astfel, se vor realiza 15 locuri de parcare publice pe strazile S1, S2 si S3, realizate inierbat, amplasate paralel cu carosabilul.

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

### **3.5. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici**

---

Regulamentul local de urbanism este instrumentul aferent P.U.Z. care reglementeaza permisiunile si restrictiile in ceea ce priveste posibilitatile de edificare in zona P.U.Z. Aspectele prezentate sintetic in ceea ce urmeaza vor fi detaliate in RLU aferent.

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

**L – zona rezidentiala cu regim mic de inaltime**, cu urmatoarele subzone functionale:

**Li – zona locuinte individuale izolate, cuplate si/sau insiruite cu regim mic de inaltime (Parcelele Li1 -> Li56)**

---

*Utilizari permise:* locuinte individuale de tip izolat, cuplat si/sau insiruit cu regim redus de inaltime si functiunile complementare acestora: imprejmui, garaj/carport, anexe gospodaresti (bucatarii de vara, filigorii, terase acoperite, magazine depozitare unelte gradina, garaje, carporturi, sere, piscine), spatii verzi in proportie de min. 35% din suprafata parcelei (cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad), accese carosabile si pietonale pe parcela, parcaje, dotari tehnico-edilitare.

Utilizari permise cu conditii: Constructii si instalatii tehnico-edilitare necesare zonei, cu conditia ca studiul de impact sa demonstreze ca nu prezinta pericole sau inconveniente care sa le faca incompatibile cu zona rezidentiala sau vecinatatile ei si cu conditia sa fie luate toate masurile pentru evitarea poluarii mediului si alte pericole.

Utilizari interzise: constructii pentru activitati industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor genereaza trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat; functiuni generatoare de poluare si riscuri tehnologice; orice fel de activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau care pot incomoda functionarea acesteia.

## **Ls – zona locuinte individuale cu functiuni admise servicii/comert (Parcela Ls1 - >Ls4)**

Utilizari permise: locuinte individuale de tip izolat, cuplat si/sau insiruit cu regim redus de inaltime si functiunile complementare acestora: imprejmui, garaj/carport, anexe gospodaresti (bucatarii de vara, filigorii, terase acoperite, magazine depozitare unelte gradina, garaje, carporturi, sere, piscine), spatii verzi in proportie de min. 35% din suprafata parcelei (cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad), accese carosabile si pietonale pe parcela, parcaje, dotari tehnico-edilitare.

Utilizari admise: locuinte cu max. 2 apartamente, functiuni complementare zonei rezidentiale servicii/comert precum magazin alimentar, birouri/cabinete profesii liberale (contabilitate, design, arhitectura, notariat, stomatologie etc.), salon cofura si altele similare, care nu produc disconfort zonei rezidentiale.

Utilizari permise cu conditii: functiuni complementare zonei rezidentiale servicii/comert precum magazin alimentar, birouri/cabinete profesii liberale (contabilitate, design, arhitectura, notariat, stomatologie etc.), salon cofura si altele similare, cu conditia sa nu produca disconfort zonei rezidentiale si asigurarii locurilor de parcare conform anexei nr. 5 la R.G.U. si conform HCLM Arad nr. 187/2024.

Utilizari interzise: constructii pentru activitati industriale, agrozootehnice, de depozitare, care prin specificul lor genereaza trafic intens, noxe, fum, miros neadecvat; functiuni generatoare de poluare si riscuri tehnologice; orice fel de activitati care nu se inscriu in profilul zonei sau care pot incomoda functionarea acesteia.

### **Reglementari pentru subzonele functionale Li si Ls:**

Regimul de aliniere **fata de frontul stradal** (strazile S1 si S2 si S3 propuse):

Constructiile de locuinte si alte cladiri cu functiuni admise **vor fi amplasate cu o retragere de maxim 5,00 m** de la frontul stradal.

Regimul de aliniere **fata de limita posterioara** de proprietate:

Constructiile de locuinte si alte cladiri cu functiuni admise **vor fi amplasate:**

- **retrase cu min. 15,00 m** de la limita posterioara (**pentru parcelele vecine pe latura estica cu alte functiuni decat cea de locuire (Li43 – Li56);**

- **retrase cu min. 6,00 m** de la limita posterioara (pentru restul parcelelor cu functiune rezidentiala);

- **retrase cu min. 6,00 m** de la limita posterioara (pentru **Parcela Ls4);**

- **pentru parcela Ls1 – este admisa amplasarea constructiilor la 0 m** fata de limita vestica de proprietate a incintei propuse spre reglementare, doar in cazul in care pe aceasta parcela se realizeaza constructii pentru servicii/comert si se continua dezvoltarea incintei la vest de amplasament si acest teren se va unifica cu o posibila parcela alaturata. Daca pentru

aceasta parcela destinatia va fi cea de locuire, retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim 6 m;

**- Pentru parcelele Ls2 si Ls3 – este admisa amplasarea constructiilor la 0 m fata de limitele posterioare** doar in cazul in care pe cele 2 parcele se unifica, indiferent de destinatia constructiilor propuse, rezidential sau servicii/comert, rezultand o singura parcela, cu accese de pe cele 2 strazi nou propuse.

**Amplasarea constructiilor tip anexe gospodaresti este admisa in afara zonei de construibilitate, la min. 0,00 m fata de limita posterioara a parcelelor,** cu respectarea prevederilor Codului Civil si cu conditia ca acestea sa nu depaseasca inaltimea la cornisa/atic de +3,00 m si inaltimea la coama de +5,50 m fata de cota terenului sistematizat iar regimul de inaltime sa fie **max. Parter**.

**Fata de limitele laterale** de proprietate:

Constructiile de locuinte si alte cladiri cu functiuni admise **vor fi amplasate:**

- in sistem izolat - conform prevederilor Codului Civil fata de o latura, insa fata de cealalta limita laterala se va asigura obligatoriu o retragere de min. 2,00 m.

- in sistem cuplat – la min. 0 cm fata de limita de proprietate comuna a celor doua locuinte si la min. 2,00 m fata de cealalta limita laterala de proprietate pentru fiecare casa.

- in sistem insiruit – la min. 0 cm fata de limita de proprietate comuna a mai multor locuinte si minim conform prevederilor Codului Civil fata de limita laterala de proprietate pentru prima si ultima casa din rând. Se admite o **insiruire de maxim 8 locuinte**.

- Constructiile de pe parcelele **Ls1, Ls2, Ls3 si Ls4** vor fi retrase min. 3 m fata de latura nordica de proprietate a acestora.

- Constructiile de pe parcelele **Li1, Li15, Li 29 si Li43** vor fi retrase min. 3 m fata de latura sudica de proprietate a acestora.

**Cazurile particulare** vor respecta incadrarea si limitele prevazute conform plansei 02 – Reglementari Urbanistice – Zonificare, dupa caz.

Fatadele constructiilor realizate pe parcelele de colt vor fi tratate unitar, ambele vor fi considerate fatade principale (Parcelele **Ls1, Ls2, Ls3, Ls4, Li14, Li28, Li42 si Li56**).

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

Se admit constructii atât cu acoperis tip sarpanta cât si cu acoperis tip terasa.

**Împrejmuiri** la front stradal, laterale si posterioare – opace/transparente cu inaltime maxima de 2,00 m.

**Se admit unificari si parcelari ulterioare ale incintelor**, daca pentru fiecare lot rezultat in parte se respecta cumulativ urmatoarele conditii:

- a) front la strada de minimum 12 m pentru cladiri izolate, cuplate sau insiruite;
- b) suprafata minima a parcelei de 300 mp;
- c) adâncime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

**Parcelele Ls2 si Ls3 se pot unifica.**

Autorizarea executarii parcelarilor, in baza prezentului regulament, este permisa numai daca pentru fiecare lot rezultat este posibila aplicarea reglementarilor in conformitate cu prezenta documentatie.

Pentru fiecare parcela propusa cu destinatia zona locuinte si alte cladiri cu functiuni admise se admite realizarea unui singur acces carosabil cu o latime maxima de 3,50 m si care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal.

Accesul pietonal pe fiecare parcela cu destinatie rezidentiala se va realiza din trotuarele propuse in cadrul profilelor stradale , S2 si S3.

Toate carosabilele si trotuarele se vor realiza cu finisaj asfaltic sau pavaj.

Drumurile de incinta vor avea gabarite prevazute astfel incat sa respecte prevederile Normativului P118/99, in vederea asigurarii accesului pentru interventia masinilor de pompieri.

Se vor amenaja spatiile verzi de incinta in concordanta cu prevederile Regulamentului pentru asigurarea suprafetei minime de spatii verzi pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Arad aprobat prin HCLM Arad nr. 572/2022.

**Pentru parcelele cu functiune rezidentiala**, se vor amenaja zone verzi in interiorul fiecarei parcele in suprafata de **min. 35% din suprafata parcelei**.

**Pentru parcelele pe care se realizeaza constructii cu destinatia servicii/comert**, se vor amenaja zone verzi in interiorul fiecarei parcele in suprafata de **min. 15% din suprafata parcelei**.

si urmatoarele **zone functionale complementare** zonei principale/dominante:

## **CC – zona cai de comunicatie**

Tipuri de subzone functionale:

CCs – strazile S1, S2 si S3

CCr – zona rezervata pentru posibile viitoare legaturi cu alte cai de circulatie.

Utilizari permise: strazile propuse cu dotarile aferente (strada S1, S2 si S3): parte carosabila, trotuare, sisteme de colectare si evacuare ape pluviale, retea pentru iluminat public, retea pentru energia electrica, retea pentru apa si canalizare, retea gaze naturale (dupa caz), bransamente, toate prevazute in varianta de amplasare subterana, parcare publice, spatiu verde de aliniament, accese auto si pietonale pe proprietate;

Utilizari permise cu conditii: pe spatiul verde de aliniament este admisa exclusiv amenajarea accesului carosabil cu o latime maxima de 3,50 ml si care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal. Spatiul verde de aliniament nu poate fi transformat in locuri de parcare sau platforma pavata/betonata pe intreaga latime a frontului stradal cu exceptia situatiilor deosebite care servesc interesului public, când utilizarea domeniului public pentru spatii de parcare se stabileste prin autorizatia de construire de catre primari, conform legii.

Utilizari interzise: orice alte utilizari.

## **SV – zona spatii verzi amenajate**

Tipuri de subzone functionale:

SV – zone verzi amenajate compact (Parcelele V1, V2 si V3).

Utilizari permise: spatii verzi compacte cu destinatie publica: scuar (spatiu verde, cu suprafata mai mica de un hectar), gradina publica (teren cultivat cu flori, copaci si arbusti ornamentali care este folosit pentru agrement si recreere).

Utilizari permise cu conditii: se pot amplasa pe spatiul verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajari pentru sport, joc si odihna, spatii pentru intretinere cu obligatia ca suprafata cumulata a acestor obiective sa nu depaseasca 10% din suprafata totala a spatiului verde conform Legii 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, instalatii/constructii tehnico-edilitare si dotari tehnico-edilitare realizate in varianta de amplasare subterana.

Utilizari interzise: este interzisa schimbarea destinatiei, reducerea suprafetelor ori stramutarea spatiilor verzi compacte propuse prin prezenta documentatie; este interzisa transformarea spatiilor verzi compacte in locuri de parcare.

Se va realiza zona verde amenajata compact in suprafata de minim 1.000 mp (V1, V2 si V3).

**Bilantul teritorial de zona comparativ:**

<b>BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA 123.000 MP</b>		
<b>ZONE FUNCTIONALE</b>	<b>SITUATIE EXISTENTA</b>	<b>SITUATIE PROPUA</b>

	[mp]	[%]	[mp]	[%]
<b>Teren arabil in extravilan - EXISTENT</b>	80.855	65,74%	46.026	37,44%
<b>Zona de locuinte individuale - EXISTENT</b>	20.407	16,59%	20.407	16,59%
<b>Zona unitati agricole - EXISTENT</b>	4.958	4,03%	4.958	4,03%
<b>Terenuri neproductive</b>	703	0,57%	703	0,57%
<b>Zona cu functiune prestari servicii/comert, depozitare, logistica - existent</b>	3.733	3,03%	3.733	3,03%
<b>Canale – CN 2888, CN 2893, CN 2906</b>	4.535	3,69%	4.535	3,69%
<b>Cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente: carosabile, pietonale si zone verzi de aliniament- EXISTENT</b>	7.809	6,35%	7.809	6,35%
<b>Li - Zona de locuinte individuale: izolate, cuplate si/sau insiruite cu regim mic de inaltime (parcele Li1 -Li56) - PROPUS</b>	0,00	0,00%	22.928	18,64%
<b>Ls – Zona locuinte individuale cu functiuni admise servicii/comert (parcele Ls1 – Ls4)</b>	0,00	0,00%	2.625	2,13%
<b>Zona cai de comunicatie (strazi de incinta, trotuare, zone verzi de aliniament) - PROPUS</b>	0,00	0,00%	8.222	6,68%
<b>Zona verde compacta - PROPUS</b>	0,00	0,00%	1.000	0,81%
<b>Zona tehnico edilitara - PROPUS</b>	0,00	0,00%	54	0,04%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>123.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>123.000</b>	<b>100,00%</b>

<b>BILANT TERITORIAL ZONA REGLEMENTATA 34.829 MP</b>				
<b>ZONE FUNCTIONALE</b>	<b>SITUATIE EXISTENTA</b>		<b>SITUATIE PROPUSA</b>	
	[mp]	[%]	[mp]	[%]
<b>Teren arabil in extravilan – EXISTENT</b>	34.829	100%	0,00	0,00%
<b>Li - Zona de locuinte individuale: izolate, cuplate si/sau insiruite cu regim mic de inaltime (parcele Li1 - Li56) - PROPUS</b>	0,00	0,00%	22.928	65,83%

<b>Ls – Zona locuinte individuale cu functiuni admise servicii/comert (parcele Ls1 – Ls4)</b>	0,00	0,00%	2.625	7,54%
<b>Zona cai de comunicatie (strazi de incinta, trotuare, zone verzi de aliniament)</b>	0,00	0,00%	8.222	23,60%
<b>Zona verde compacta - PROPUS</b>	0,00	0,00%	1.000	2,87%
<b>Zona tehnico edilitara - PROPUS</b>	0,00	0,00%	54	0,16%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>34.829</b>	<b>100%</b>	<b>34.829</b>	<b>100%</b>

<b>BILANT ZONE VERZI</b>	<b>PROPUS</b>			
	<b>mp</b>		<b>%</b>	
Zona verde compacta	1.000,00		2,87%	
Zone verzi de aliniament	1.867,00		5,36%	
Zone verzi pentru: Li – zona locuinte individuale (35% din Sparcela)	8.024,80 (35% din Sparcela)		23,04%	
Zone verzi pentru: Ls – zona locuinte individuale cu functiuni admise servicii/comert	Pt. constructii locuinte individuale (35% din Sparcela)	Pt. constructii servicii/comert (15% din Sparcela)	Pt. constructii locuinte individuale	Pt. constructii servicii/comert
	918,75	393,75	2,64%	1,13%
<b>TOTAL GENERAL SPATIU VERDE AMENAJAT IN INCINTA REGLEMENTATA</b>	<b>11.810,55</b>	<b>11.285,55</b>	<b>33,91%</b>	<b>32,40%</b>

#### Indicatori urbanistici propusi:

<b>Li - Zona de locuinte individuale: izolate, cuplate si/sau insiruite cu regim mic de inaltime</b>	<b>Ls - Zona locuinte individuale cu functiuni admise servicii/comert (se aplica functiunilor admise servicii/comert)</b>
<b>POT max = 40,00 %</b>	<b>POT max = 40,00 %</b>
<b>CUT max = 1,20</b>	<b>CUT max = 1,20</b>
<b>Regim de inaltime: max. S/D+P+1E</b>	<b>Regim de inaltime: max. S/D+P+1E</b>
<b>Hmax cornisa/atic = 9,00 m; Hmax coama = 12,00 m</b>	<b>Hmax cornisa/atic = 9,00 m; Hmax coama = 12,00 m</b>
<b>Anexe gospodaresti: max. P, Hmax cornisa/atic = 3,00 m, Hmax coama = 5,50 m</b>	-
<b>Spatii verzi de incinta = min. 35%</b>	<b>Spatii verzi de incinta = min. 15%</b>

### 3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Amplasamentul analizat nu este racordat la rețelele tehnico-edilitare existente in zona inasa dispune in apropiere de rețele de apa si energie electrica in sistem centralizat, din Agronomului. In zona nu exista rețea de canalizare menajera si pluviala.

Proiectarea si executia lucrarilor vor respecta prevederile cuprinse in STAS 1478-90, SR 1343/1-2006, STAS 1795-87 – canalizari interioare si Normativul pentru proiectarea si executarea instalatiilor sanitare I9-2015, Normativ pentru verificarea calitatii lucrarilor de constructii si instalatii C56-02, Normativ P 118\_2\_2013 privind securitatea la incendiu a constructiilor.

**Alimentarea cu apa potabila** – se va realiza prin bransament la rețeaua de apa potabila a localității, aflata pe str. Agronomului, in concordanta cu solutiya tehnica emisa de administratorul rețelei.

Se propune racordarea la rețeaua existenta a localității si realizarea unui rețele in incinta, pe strazile S1, S2 si S3. Din aceasta rețea se va bransa fiecare parcela. Pe fiecare bransament se va monta un apometru pentru contorizarea apei. Apometrele se vor monta in cămine de apometre ce vor fi amplasate pe spațiul public.

Breviar de calcul – necesar de apa conform SR 1343/1-2006

a) debitul mediu zilnic

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

în care:

$N_i - 1 =$  numărul de consumatori = 42

$q_{si} - 1 =$  debitul specific, cantitatea medie zilnică de apă necesară unui consumator

într-o

$z_i = 120 / om \times z_i$ , conform SR 1343/1-2006 – tabel 1.

$Q_{teh} = 0$  [mc/zi necesar de apa tehnologica]

b) debitul maxim zilnic

$$Q_{zi.max} = Q_{zi.med.} \times K_{zi} \quad [mc/zi]$$

c) debitul maxim orar

$$Q_{o.max} = 1/24 \times Q_{zi.max} \times K_o \quad [mc/h] \quad K_o = 3$$

caracteristici	$K_{zi}$	$K_o$	ore de funcționare	$q_p$ l/om zi	persoane	Necesarul de apă		
						$Q_{n zi med}$ $m^3 / zi$	$Q_{n zi max}$ $m^3 / zi$	$Q_{n o max}$ $m^3 / h$
Locuinte	1,30	3,00	24	120	180	21,6	28,08	3,51
<b>total</b>						<b>21,6</b>	<b>28,08</b>	<b>3,51</b>

d) Cerința de apă – conform SR 1343/1-2006

$$C_{zi.med} = K_s \times K_p \times Q_{zi.med} \quad [mc/zi]$$

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

$$C_{zi.max.} = K_{zi} \times C_{s.zi.med.}$$

Cerinta de apă		
$C_{n zi med}$	$Q_{n zi max}$	$Q_{n o max}$
$m^3 / zi$	$m^3 / zi$	$m^3 / h$
23,13	30,07	3,76

**Reteaua de apa pentru incendiu** – debitul de apa pentru combaterea incendiului se va asigura direct din rețeaua de distribuție pe care sunt amplasați hidranții de incendiu exteriori, la distanțe și având debit conform normelor în vigoare.

Conform normativului P118/2 din 2013 art. 6.1 (1) rețelele de apă din centre populate trebuie echipate cu hidranți exteriori. Debitul de apă pentru combaterea incendiului se va asigura direct din rețeaua de distribuție a apei. Astfel pe conducta de alimentare cu apă se va amplasa un hidranț exterior de incendiu DN 80 la distanțe de maxim 100 m unul de altul, debitul de incendiu fiind de  $Q_{ie}=5,00$  l/s.

**Canalizarea menajera** – se va realiza în sistem local, prin amenajarea unei mini stații de epurare, dimensionata astfel încât să deservescă toate parcelele propuse prin prezenta documentație. De la stația de epurare, apa epurată va fi infiltrată în sol în zona verde compacta din sudul zonei studiate. Infiltrarea apei epurate se va face printr-o rețea de conducte de drenaj. Nămolul în exces va fi evacuat periodic de către firme special autorizate.

Pentru colectarea apelor uzate menajere de la parcele se prevede o rețea de canalizare menajera de incinta. Pe rețea se vor amplasa cămine de schimbare de direcție, cămine de vizitare din tuburi de beton, c.f STAS 2448-82, și cămine de racord. Conductele vor fi din țevă PVC KG SN4 montate subteran sub adâncimea de îngheț și vor avea diametre cuprinse între  $D_e$  200 – 250 mm.

Instalațiile interioare de canalizare a apelor uzate se vor dimensiona conform I9/2022 și STAS 1795, determinând debitul de calcul prin însumarea debitului stabilit în funcție de echivalenții de debit la scurgere, cu debitul maxim de scurgere aferent tronsonului respectiv, urmărindu-se respectarea gradului de umplere maxim admis al conductelor, a vitezei reale de scurgere, precum și asigurarea pantelor de montaj impuse de STAS 1795. De asemenea se va realiza un calcul și pe baza STAS 1343/2006 și 1846-1 determinându-se debitul orar zilnic, și debitul orar maxim.

Diametrele conductelor de canalizare se vor alege din condiții constructive și se vor verifica hidraulic astfel:

- la conductele verticale viteza reală să fie mai mică decât viteza maximă admisă;
- la conductele orizontale viteza reală să fie mai mare decât viteza minimă de autocurățire (0,7m/s) și mai mică decât viteza maximă admisă ( $v_{min}$  și  $v_{max}$ ) și gradul de umplere să fie mai mic decât gradul de umplere maxim admis  $u$  și  $u_{max}$ ;

Căminele de canalizare menajera vor fi realizate cu secțiuni circulare  $\varnothing 800$ , din tuburi de beton și fiind carosabile vor fi acoperite cu capace și rame tip carosabil, conform STAS 2308. Secțiunile căminelor sunt standardizate, iar înălțimea lor variază în funcție de cota de montare a tuburilor de canalizare. Pentru accesul personalului de întreținere în timpul exploatarea rețelei, căminul prevăzut cu o gaură de acces. Pentru accesul personalului de întreținere în timpul exploatarea rețelei, căminul prevăzut cu o gaură de acces.

**Debitul de canalizare menajera se determină conform STAS 1846-1/2006**

$$Q_u = 0,8 \times Q_s \text{ (mc/zi ... mc/h)}$$

Canal menajer		
$Q_{u \text{ zi med}}$	$Q_{u \text{ zi max}}$	$Q_{u \text{ o max}}$
$m^3 / \text{zi}$	$m^3 / \text{zi}$	$m^3 / \text{h}$
18,51	24,06	3,01

**Canalizarea pluviala** – se vor prevedea soluții locale privind colectarea și evacuarea apelor pluviale, cu respectarea normelor de mediu și sănătate, fără afectarea vecinătăților. Apele pluviale de pe parcelele de locuire și servicii vor fi colectate de pe suprafața învelitorilor prin intermediul jgheburilor și burlanelor și vor fi evacuate pe zona verde aferentă fiecărei proprietăți.

Apele pluviale de pe platformele carosabile se vor colecta printr-o rețea de canalizare pluviala sau rigole și mai apoi se vor descărca în canalul de desecare aflat la nord de incinta Cn 2906.



## **Debitul de canalizare pluviala se determină conform STAS 1846-2/2007**

Se determină conform STAS/1846-2/2007, cu formula:

$$Q_c = 0,0001 \cdot m \cdot i \cdot \emptyset \cdot S \quad \text{l/s în care:}$$

-  $i$  = intensitatea ploii de calcul, stabilită în funcție de frecvența normată a ploii de calcul

$i = 100 \text{ l/sec} \times \text{ha}$

-  $f$  = coeficient de scurgere

-  $m$  coeficient adimensional

Nr. crt	Natura suprafeței	m	f	S	t	frecvență	l/s ha]	Qp
			-	[m]	[min]			[l/s]
1.	Construcții	0,8	0,9	15494	15	2/1	100	111,56
	Spatii verzi curți construcții	0,8	0,1	10115	15	2/1	100	8,092
	Zona verde compacta	0,8	0,1	1670	15	2/1	100	1,336
2.	Drum + trotuar + parcaj + platforme tehnico edilitare - propus	0,8	0,85	7550	15	2/1	100	51,34
	<b>total</b>			<b>34829</b>				<b>172</b>

Debit total de apelor pluviale va fi este 172l/s.

Iar debitul colectat de pe trotuar + parcaj + platforme tehnico edilitare – propus este de 51,34l/s

**Alimentarea cu agent termic** – energia termica necesara incalzirii spatiilor propuse va proveni din adoptarea unor solutii locale precum centrale pe gaz, pompe de caldura etc.

**Alimentarea cu energie electrica** – Alimentarea cu energie electrica a noilor imobile si a iluminatului public de pe noile străzi se va fi asigurată prin extinderea rețelei de energie electrică din zonă în concordanță cu soluția tehnică emisă de administratorul rețelei.

Se propune ca întreaga distribuție a energiei electrice către consumatori să se facă prin linii electrice subterane, atât pentru alimentarea clădirilor cat si a iluminatului stradal. Iluminatul public va fi alimentat prin fir pozat subteran, echipat cu corpuri de iluminat tip LED si amplasat la distante conform normativelor tehnice in vigoare.

Cablurile vor fi montate in tuburi de protecție din PVC KG SN4 montate subteran sub adâncimea de îngheț (80cm).

**Alimentarea cu gaze naturale** – nu e cazul – se vor adopta solutii locale bazate pe energie electrica sau poate fi extins ulterior la solicitarea si pe cheltuiala proprietarilor parcelor rezidentiale.

**Sistemul de iluminat public** – va fi asigurat prin stâlpi alimentati prin fir in varianta de amplasare subterana si dotati cu lampi tip LED, amplasati conform normativelor de proiectare caracteristice in vigoare.

**Gospodarie comunala** – se va prevedea o platforma gospodareasca pentru depozitarea pubelelor in vederea colectarii selective a gunoaielor de catre serviciul de salubritate al comunei, amplasata in conformitate cu normele de mediu si de igiena si sanatale ale populatiei.

### **3.7. Protectia mediului**

**Diminuarea pâna la eliminarea surselor de poluare.**

Poluarea apei si a solului va fi evitata prin:

- in zona nu se vor desfasura activitati in urma carora sa rezulte deseuri, noxe sau emisii periculoase pentru sol si apa;
- nu se vor crea emisii de gaze sau alte substante toxice ce pot periclita, in combinatie cu precipitatiile, calitatea apei sau a solului;
- apele uzate menajere si igienico-sanitare se deversa in reseaua de canalizare a localitatii si se vor incadra in valorile maxime admise pentru indicatorii de calitate cuprinsi in NTPA-002 aprobat prin H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate, actualizata;
- este interzisa orice deversare de ape uzate, efluenti lichizi, reziduuri sau deseuri de orice fel in apele de suprafata, subterane, pe sol sau in subsol;
- apele pluviale se vor incadra din punct de vedere a incarcarii cu poluanti in limitele stabilite conform NTPA 001 aprobat prin H.G. nr. 188/2002 pentru aprobarea unor norme privind conditiile de descarcare in mediul acvatic a apelor uzate, actualizata;
- se vor asigura conditii pentru depozitarea in siguranta a materialelor de constructie, astfel incât sa nu blocheze caile de acces, sa nu poata fi antrenate de vânt sau de ape pluviale;
- se vor lua masuri pentru indepartarea de pe teren a deseurilor inerte si nepericuloase rezultate in urma lucrarilor de construire;
- se vor lua masuri de prevenire a poluarii solului, subsolului si apelor cu produse poluante existente pe santier (carburanti, lubrifianti etc.).

Poluarea aerului – fonica sau prin emisii de gaze – se va incadra in limitele legal admise.

In faza de executie a investitiei vor fi transportate volume de material din excavari pentru realizarea fundatiilor si a platformelor de incinta.

Emisiile de noxe sunt specifice autoturismelor ce vor circula si parca in incinta. Investitia propusa nu va genera alte emisii de noxe.

Este interzisa utilizarea pentru incalzire a unor instalatii si echipamente care sa produca perdele de fum rezultate prin arderea combustibililor.

**Prevenirea producerii riscurilor naturale.** Nu este cazul.

Conform PUG Arad, zona studiata nu se afla intr-o zona cu potential de inundatii sau alunecari de teren.

Conform studiului geotehnic efectuat pentru amplasament, acesta nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care sa-i pericliteze stabilitatea. Incadrarea geotehnică conform Normativ privind documentatiile geotehnice pentru constructii – NP 074/2014 – risc geotehnic redus/moderat, categoria geotehnica 1/2.

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

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

Depozitarea deseurilor reciclabile se va realiza pe platforme gospodaresti, dotate cu containere EU de 1,10 mc sau pubele de 120 L. Se prevede preselectia de la producator pe principalele tipuri de deseuri urbane – vegetale, hârtie, sticla, plastic, metal – si vor fi predate operatorului de servicii publice de salubritate.

**Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi.** Nu este cazul, nu exista terenuri degradate in zona studiata sau in vecinatatea acesteia.

**Organizarea sistemelor de spatii verzi.** S-au prevazut **spatii verzi amenajate de incinta in proportie de minim 35% din suprafata parcelei pentru zona rezidentiala** (cu respectarea prevederilor HCLM Arad nr. 572/26.10.2022 privind aprobarea

*Regulamentului pentru asigurarea suprafeței minime de spații verzi pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Arad).*

S-a prevăzut un **spațiu verde compact cu destinație publică în suprafața de min. 1.000 mp, reprezentând min. 2,87% din suprafața incintei reglementate.**

Zona cailor de comunicație cuprinde și **spații verzi de aliniament (1,10 m + 2,50 m pentru strazile S1 și S2, respectiv 1,80 și variabil 2,50...6,70 m pentru strada S3)** pe care este admisă realizarea unui singur acces carosabil la o parcelă, cu o lățime maximă de 3,50 m și care va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Spațiul verde de aliniament nu poate fi transformat în locuri de parcare sau platforma pavată/betonată pe întreaga lățime a frontului stradal cu excepția situațiilor deosebite care servesc interesului public, când utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabilește prin autorizația de construire de către primari, conform legii.

În spațiul dedicat zonelor verzi sunt admise construcții tehnico-edilitare și dotări tehnico-edilitare realizate în varianta de amplasare subterană, stâlpi pentru iluminat public și sisteme de colectare și evacuare ape pluviale.

**Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate.** Zona nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei arii naturale protejate și nu se află în vecinătatea sau în cadrul unei zone construite protejate sau a vreunui sit arheologic.

**Refacere peisagistică și reabilitare urbană.** Nu e cazul. Prin propunerea urbanistică care face obiectul prezentului P.U.Z. se va contura peisajul antropic caracteristic unei zone rezidențiale cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare.

**Valorificarea potențialului turistic/balnear. Nu e cazul.**

**Eliminarea disfuncționalităților din domeniul cailor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.**

Accesul auto și pietonal la incinta propusă spre reglementare se realizează direct din str. Agronomului, prin intermediul celor două strazi S1 și S2 propuse.

Pentru asigurarea accesului pietonal și carosabil la parcelele rezidențiale propuse, **se propune realizarea a 3 strazi, astfel:**

**Strazile propuse (S1 și S2)** vor avea un prospect stradal, din limita de proprietate în limita de proprietate, de 13,00 m. Partea carosabilă va avea o lățime de 7,00 m prevăzută până la finisaj asfaltic, cu două benzi de circulație pentru trafic în dublu sens. Va fi asigurat spațiu verde de aliniament cu o lățime de 2,50 m care să încorporeze și locuri de parcare publică pe o parte a carosabilului, respectiv 1,10 m de cealaltă parte a carosabilului, amplasat între carosabil și partile exterioare ale trotuarelor. Trotuarele vor fi amplasate pe o parte și pe cealaltă a profilului stradal, între limitele de proprietate ale parcelelor de locuit și zonele verzi de aliniament, vor avea lățimea de 1,20 m și vor fi prevăzute până la finisaj asfaltic/pavaj.

**Strada propusă S3** va avea un prospect stradal, din limita de proprietate în limita de proprietate, de 12,00 m. Partea carosabilă va avea o lățime de 7,00 m prevăzută până la finisaj asfaltic, cu două benzi de circulație pentru trafic în dublu sens. Va fi asigurat spațiu verde de aliniament de 2,00 m pe ambele părți ale carosabilului. Se va amplasa trotuar pe partea sudică a profilului stradal, înspre parcelele cu funcțiunea de locuințe, cu o lățime de min. 1,00 m și va fi realizat până la finisaj asfaltic/pavaj.

Strazile vor fi dotate cu sisteme de colectare și evacuare ape pluviale, rețea pentru iluminat public pe stâlpi alimentați prin fir și dotati cu lampi tip LED, rețea pentru energia electrică, rețea pentru apă și canalizare, toate prevăzute în varianta de amplasare subterană.

Gabaritele cailor de circulație din incinta vor respecta prevederile Normativului P118/99 în vederea asigurării accesului pentru intervenția masinilor de pompieri, rezolvându-se astfel inclusiv accesul ambulantei și a masinilor serviciului de salubritate a municipiului.

Pentru fiecare parcela propusa cu destinatia zona locuinte se admite realizarea unui singur acces carosabil cu o latime maxima de 3,50 ml si care va putea fi amplasat oriunde pe latimea frontului stradal.

Accesul pietonal pe fiecare parcela cu destinatie rezidentiala se va realiza din trotuarele propuse in cadrul profilelor stradale , S2 si S3.

Toate carosabilele se vor realiza pâna la finisaj asfaltic; toate trotuarele se vor realiza pâna la finisaj asfaltic/pavaj, vor fi incadrate de borduri si vor fi amplasate la o diferenta de nivel superioara fata de cota finisajului asfaltic al carosabilului.

In incinta reglementata este permisa circulatia autovehiculelor cu o capacitate de maxim 7,5 tone, cu exceptia autospecialelor de interventia si a masinilor de salubritate.

### 3.8. Obiective de utilitate publica

---

Prin prezentul PUZ sunt propuse urmatoarele **obiective de utilitate publica**:

- **Parcellele S1, S2 si S3** – parcele cu destinatie cai de comunicatie echipate conform prevederilor prezentei documentatii, aferente strazilor nou propuse;
- **Parcellele V1, V2 si V3** – parcele cu destinatie zona verde amenajata compact, in suprafata impreuna de aprox. 1.000 mp;

Toate cheltuielile pentru realizarea obiectivelor de utilitate publica propuse vor fi suportate de catre dezvoltatorul privat al zonei. Municipiul Arad nu va suporta nici un fel de cheltuieli pentru realizarea investitiei.

Nu sunt propuse lucrari de utilitate publica in sarcina Municipiului Arad.

Rețelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a municipiului, daca legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.

**Imobilele aferente cailor de comunicatie cu destinatie publica (strazile nou propuse S1, S2 si S3) si a zonelor verzi compacte (parcelele V1, V2 si V3) se intentioneaza a fi trecute in domeniul public. Acestea vor fi donate Municipiului Arad pentru a fi preluate in domeniul public numai dupa amenajarea lor, in baza proiectelor de specialitate intocmite, avizate si autorizate potrivit prevederilor legale in vigoare, cu respectarea prevederilor prezentei documentatii de urbanism, pe cheltuiala exclusiva a beneficiarului/solicitantului.**

## 4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

---

**Inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile P.U.G..** Actualmente, zona propusa spre reglementare se prezinta sub unui lot in suprafata totala de 34.829 mp situat in extravilanul Municipiului Arad, adiacent intravilanului delimitata de str. Agronomului, iar intentia investitorului este de a introduce terenul in intravilan, de a stabili functiunea si a reglementa conditiile de constructibilitate ale amplasamentului pentru a putea construi o zona rezidentiala cu functiuni complementare locuirii. Astfel intentia beneficiarului urmareste dezvoltarea si extinderea activitatii pe care deja o intreprinde in domeniul constructiilor.

Prin dezvoltarea urbanistica propusa se stabileste functiunea dominanta a zonei – cea de locuire, se reglementeaza conditiile de construire, accesele si dotarile tehnico-edilitare necesare bunei functionari a zonei.

**Categorii principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare.**

Interventiile in cadrul zonei studiate vor viza:

- a) Racordarea noilor strazi propuse S1, S2 si S3 la str. Agronomului;

- b) Extinderea rețelelor tehnico-edilitare (apa, canalizare, energie electrica – dupa caz) din str. Agronomului, in concordanta cu solutiile tehnice ale furnizorilor de utilitati sau adoptarea unor solutii locale.

Interventiile in cadrul zonei propuse spre reglementare vor viza:

- a) Introducerea terenului in intravilan cu functiune dominanta de zona rezidentiala;
- b) Propunerea de parcelare - operatiuni cadastrale pentru dezmembrarea imobilului in parcele pentru locuinte, cai de comunicatie, zone verzi compacte;
- c) Sistematizarea verticala a terenului – fara afectarea in vreo forma a amplasamentelor vecine, proprietate privata;
- d) Amenajarea noilor strazi, inclusiv extinderea dotarilor tehnico-edilitare aferente, dupa caz;
- e) Amenajare zone verzi compacte cu destinatie publica.

**Prioritati de interventie.** Amenajarea amplasamentului in vederea definirii parcelelor edificabile atractive implica realizarea infrastructurii edilitare si a cailor de comunicatie, care se vor realiza din fondurile proprii ale dezvoltatorului privat.

**Aprecieri ale elaboratorului P.U.Z., asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii.** In calitate de elaborator al documentatiei, consideram ca propunerea contribuie la inchegarea fondului construit din zona periferica aflata in curs de dezvoltare, in concordanta cu strategia de dezvoltare a Municipiului Arad.

Astfel, un teren arabil in extravilan va fi valorificat si integrat pe termen lung prin realizarea cladirilor pentru locuinte. Acest fapt contribuie inclusiv la dezvoltarea activitatii economice intreprinse actualmente de catre beneficiar. Concretizarea intentiei investitorului va crea noi locuri de munca si se vor plati taxe si impozite la bugetul local.

Dupa aprobarea in Consiliul Local, prevederile prezentei documentatii de urbanism se vor implementa in conformitate cu planul de actiune aferent PUZ, cu respectarea conditiilor din avizele obtinute conform certificatului de urbanism si ale avizului de oportunitate.

Specialist cu drept de semnatura RUR,

**arh. Andreea TUTU**