

STUDIO M SOIMA

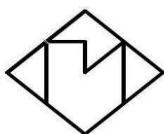
B-DUL. REVOLUTIEI, NR. 56, MANSARDA, ARAD.
CUI. 36441261 J2/1045/2016
TEL. 0724/692511 STUDIO.M.ARAD@YAHOO.COM

PR. NR. 258/2024

FAZA: P.U.Z.

FOAIE DE CAPĂT

<u>Denumire proiect:</u>	P.U.Z. SI R.L.U. - ANSAMBLU LOCUINȚE INDIVIDUALE
<u>Beneficiar:</u>	JURCAN CRISTIAN
<u>Amplasament:</u>	MUN. ARAD, INTRAVILAN, CF NR. 365558, 365557, 323985-ARAD, JUD. ARAD
<u>Fază:</u>	P.U.Z. ȘI R.L.U.
<u>Nr. proiect:</u>	258/2024
<u>Elaborator:</u>	S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L. Arh. Mircea ȘOIMA- nr. R.U.R.-1411



MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIE

1.2.

DENUMIREA LUCRĂRII	P.U.Z. si R.L.U. - ANSAMBLU LOCUINȚE INDIVIDUALE
AMPLASAMENT	Mun. Arad, intravilan, CF nr. 323985, 365557, 3365558- Arad, jud. Arad
BENEFICIAR	JURCAN CRISTIAN
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	258/2024
FAZA	P.U.Z. ȘI R.L.U.

1.2. Obiectul P.U.Z.

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarului **JURCAN CRISTIAN**, în vederea reglementării unei zone pentru realizarea de **locuințe individuale**, cu funcțiuni secundare unități prestări servicii și comerț și funcțiuni complementare căi de comunicații, spații verzi, gospodărie comunală, dotări tehnico-edilitare.

Incinta propusă pentru reglementare, are **suprafața de 28 994 mp**, este situată în Nord-Est-ul municipiului Arad, UTR 14, cartier Cadaș. Incinta este compusă din trei parcele, având suprafața și categorie de folosință după cum urmează:

Nr. Crt.	nr. Extras CF	Suprafata (mp)	Categorie de folosinta	Proprietar
1	365558	22494	pasune, intravilan.	JURCAN CRISTIAN
2	365557	3346	pasune, intravilan	JURCAN CRISTIAN
3	323985	3154	pasune, intravilan	JURCAN CRISTIAN
TOTAL		28994		

Documentația are la baza **Certificatul de Urbanism nr. 273/27.02.2024** eliberat de Primăria Municipiului Arad și **Avizul de Oportunitate nr. 32/24.09.2024** eliberat de Primăria Municipiului Arad.

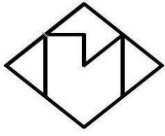
Prin această documentație se stabilește funcțiunea zonei, condițiile de amplasare, procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, regimul maxim de înălțime, înălțimea maximă admisă, gradul de finisare și de dotare a construcțiilor propuse, în condițiile particulare generate de configurația amplasamentului, de natura geotehnică a terenului și de vecinătățile existente.

Pentru identificarea investiției s-a studiat o zonă de **119.071,00 mp**, care să cuprindă toate vecinătățile relevante față de incinta reglementată.

1.3. Surse documentare

1.3.1. Referiri la studii anterioare:

- Documentație de urbanism faza PUG, aprobată cu HCLMA 588/2023.
- Terenuri reglementate prin documentații anterioare de urbanism: HCLMA 22/2024 – PUZ și RLU-, „Zonă locuințe individuale”; și HCLMA 332/2017 – PUZ și RLU Zonă locuințe individuale, HCLMA 109/2015 – PUZ și RLU Microunitate de 5 case unifamiliale, HCLMA 279/ 2015- PUD- Construire casa familiala si garaj, HCLMA 301/2007- PUD- Construire locuinta unifamiliala P+M, HCLMA 601/ 2023- PUZ- Construire locuin'e izolate, cuplate si/ sau nsiruite in regim de înălțime max. P+2E si functiuni complementare, HCLMA 91/ 2011- PUZ- Construire case familiale P+M.



1.3.2. Studii de fundamentare:

- Ridicarea topografică executată de Chiriac Madalina Manuela
- Studiu Geotehnic elaborat de SC XPERIENCE 3D OFFICE SRL
- Avize și acorduri.

1.3.3. Cadrul legal:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de zonă, indicativ GM 010-2000
 - Prevederile legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată cu modificările și completările ulterioare;
 - legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată cu modificările și completările ulterioare, cu ordin 839/2009 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare cu modificările și completările ulterioare; codul civil;
 - HG nr. 525/1996 privind aprobarea regulamentului general de urbanism, republicată cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 24 / 2007 republicată privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților și HCLMA 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, HCLMA nr. 187 / 28.03.2024 privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad..
- Ordin 119/2014 privind aprobarea normelor de igienă și sănătate publică.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Amplasamentul studiat este situat în partea de nord-vest a cartierului Cadaș. Incinta reglementată se situează într-o zonă aflată în plină dezvoltare, terenurile fiind gradual transformate din terenuri arabile/pășune în zonă de locuințe.

În prezent, în vecinătate sunt câteva terenuri cu PUZ-uri aprobate și în curs de elaborare, cu trame stradale coerente.

2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Arad, în partea de Nord- vest a orașului, cartier Cadaș.

Incinta este amplasată în cartierul Cadaș, este poziționată în continuarea străzilor Vulturului, , Ioan Mehedințeanu, Porumbacului și Veseliei, și delimitată de străzile Filotei, Ioan Mehedințeanu și Porumbacului, drumul de exploatare identificat prin CF nr. 335170 Arad, drumul de exploatare identificat prin CF 335116-Arad, și parcela identificată prin CF 335337 Arad.

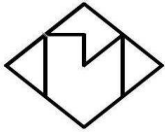
Vecinătățile incintei sunt:

Parcela identificată prin CF 323985-Arad situată în zona nord-estică a incintei reglementate.

- **Nord, nord-est:** str. Filotei compusa din lot neântabulat și CF 355253-Arad, teren proprietate privată CF 335165-Arad, lot identificat prin adresă Str Filotei nr. 26.
- **Sud-est:** terenuri proprietate privată identificate prin CF 329594-Arad str. Filotei nr 27, lot identificat prin adresă str Ioan Mehedințeanu nr. 32.
- **Sud-vest:** str. Ioan Mehedințeanu identificată prin CF 355237 Arad continuată cu CF 335337-Arad, terenuri proprietate privată - lot identificat prin adresă Str Ioan Mehedințeanu nr. 35, CF 335338-Arad.
- **Nord-vest:** teren proprietate privată - identificat prin CF 334855-Arad (str. Ioan Mehedințeanu nr 36).

Parcela identificată prin CF 365558-Arad situată în zona centrală a incintei reglementate.

- **Nord, nord-est:** str. Ioan Mehedințeanu identificată prin CF 355237 Arad, continuată cu CF 335337-Arad, str. Filotei compusa din lot neântabulat, terenuri proprietate privată identificate prin CF 354194, 335340, 335339, 335338-Arad.
- **Sud-est:** str. Veseliei identificată prin CF 355261-Arad, str. Vulturului identificată prin CF 355255-Arad, str. Porumbacului identificata prin CF 355264-Arad, terenuri proprietate privată identificate prin lot prin adresă Str Ioan Mehedințeanu nr. 35, lot identificat prin adresă Str Veseliei nr. 38, CF 313536-Arad Str



Veseliei nr. 35, lot identificat prin adresă Str Vulturului nr. 34, lot identificat prin adresă Str Vulturului nr. 31.

- **Sud-vest:** str. Porumbacului identificata prin CF 355264-Arad și din lot neântabulat, drum de exploatare agricolă identificat prin CF 335170-Arad, terenuri proprietate privată identificate adresă str. Porumbacului 28B, nr. cad. 14816, lot identificat prin adresă str. Porumbacului 28A, nr. cad. 14817, lot identificat prin adresă str. Porumbacului 28, lot identificat prin adresă str. Porumbacului 28, lot identificat prin adresă str. Porumbacului 39, CF 344506-Arad str. Porumbacului 41, CF 344507-Arad str. Porumbacului 43, CF 344508-Arad str. Porumbacului 45.
- **Nord-vest:** terenuri proprietate privată identificate prin CF 335016, 335144, 334941-Arad si drum de exploatare agricola identificat prin CF 335116-Arad.

Parcela identificată prin CF 365557 Arad situată în zona sud-vestică a incintei reglementate.

- **Nord:** drum de exploatare agricolă identificat prin CF 335170-arad, teren proprietate privată CF 335016-Arad
- **Est:** strada Porumbacului identificata prin CF 355264-Arad și lot neântabulat, terenuri proprietate privată identificate prin adresă str. Porumbacului 28, CF 344506-Arad str. Porumbacului 41, CF 344507-Arad str. Porumbacului 43, CF 344508-Arad str. Porumbacului 45.
- **Sud:** teren proprietate privata identificat prin CF 352206-Arad,
- **Vest:** terenuri proprietate privată identificate prin CF nr. 352206, 335176-Arad.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul este acoperit cu vegetație spontană.

Nivelul terenului natural are o medie după cum urmează:-pentru terenul identificat prin CF nr. 323985 Arad de 106,78 N.M.N., pentru terenul identificat prin CF nr. 365557 Arad de 106,89 N.M.N., pentru terenul identificat prin CF nr. 365558 Arad de 107,00 N.M.N..

Terenurile care formează incinta sunt plate sunt localizate la 2,49 km de Râul Mureș.

Nu există specii rare, ocrotite sau amenințate cu dispariția, arii protejate sau ecosisteme specifice ecoregiunilor definite conform Legii nr 310/2004.

2.3.1. Date ale studiului geotehnic

Pentru această fază de proiectare – PUZ – sa întocmit studiu geotehnic nr. 103/2024 realizat de SC XPERIENCE 3D OFFICE SRL - Ing. Peri Adrian Calin și verificat, prin referatul de verificare nr. 34909/27.08.2024, de Dr. Ing. Bogdan Ion Alexandru.

2.4. Circulația

2.4.1. Circulația rutieră

În zona studiată nu există drumuri naționale, județene sau autostrăzi. Circulațiile rutiere din zonă sunt reprezentate de străzile din localitate – Str Porumbacului- CF 355264 Arad, str.Vulturului- CF 355255 Arad, Str Veseliei- CF 355261, str. Ioan Mehedințeanu- CF 355237 Arad, str. Filotei- CF 355253 Arad, un drum de exploatare identificat prin CF 335116 Arad, aflat în apropierea laturii de nord-vest a parcelei identificată prin CF 366558 Arad.

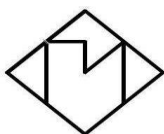
Accesul, pe parcela identificată prin CF nr. 365557 Arad (zona Sud-Vestică a incintei reglementate), în prezent se face din Str. Porumbacului, si din drumul de exploatare identificat prin CF nr 335170-Arad, alipit pe latura nordică a parcelei.

Accesul, pe parcela identificată prin CF nr. 365558 Arad (zona centrala a incintei reglementate), în prezent se face din străzile Porumbacului, identificată prin CF nr. 355264 Arad, alipit pe latera sud-vestică a parcelei, Str. Vulturului, identificată prin CF nr 355255-Arad, alipit pe latura sud-estică a parcelei, Str. Veselie, identificată prin CF nr 355261-Arad, alipit pe latura sud-estică a parcelei și Str. Ioan Mehedințeanu, identificată prin CF nr. 355237- Arad, alipită pe latura nord-estică a parcelei.

Accesul, pe parcela identificată prin CF nr. 323985-Arad (zona nord-estică a incintei reglementate), în prezent se face din străzile Ioan Mehedințeanu, identificată prin CF nr. 355237- Arad, alipită pe latura sud-vestica a parcelei și Str. Filotei, identificată prin CF nr. 355253- Arad, alipita de latura nordica a parcelei.

2.4.2. Circulația feroviară

Cea mai apropiată linie de cale ferată se află la 119,10 m nord-vest de incintă. Prin urmare, zona de



siguranță de 20,00m din ax și cea de protecție de 100m din ax impusă de aceasta nu se suprapune cu incinta reglementata.

O altă linie de cale ferată se află la 1,52 km, nord de incinta studiată. Prin urmare, zona de siguranță de 20,00m din ax și cea de protecție de 100m din ax impusă de aceasta nu se suprapune cu incinta reglementata.

2.5. Ocuparea terenurilor

Pe terenul studiat nu există construcții, categoria de folosință fiind intravilan pășune.

Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu este inundabilă, terenul are stabilitatea asigurată și este bun pentru construcții.

Funcțiunea propusă se încadrează în reglementările PUG, nu există conflicte între funcțiunile existente în zonă. De-a lungul străzilor învecinate există rețele de alimentare cu apă și canalizare, alimentare cu gaz și alimentare cu energie electrică.

2.6. Principalele disfuncționalități

CIRCULAȚIE

- necesitatea modernizării drumul de exploatare agricolă identificat prin CF nr 335170-Arad, aflat la nord de incinta identificată prin CF nr. 365557 Arad, situat în continuarea Str. Porumbacului – se va impune o parcelă de teren ce va fi cedată domeniului public, necesară realizării unui drum cu profil stradal de 9,50 m

- necesitatea realizării unei trame stradale realizate prin prelungirea Str. Vulturului, Veseliei și Filotei și unirea acestora cu Str. Porumbacului .

RETELE EDILITARE

- necesitatea asigurării cu utilități a tuturor obiectivelor propuse.

2.7. Echiparea tehnico-edilitară

Incinta studiată nu beneficiază de o echipare tehnico-edilitară.

Alimentarea cu apă și canalizare, alimentarea cu energie electrică și gaze naturale se vor rezolva prin extinderea rețelilor centralizate din teritoriul administrativ Arad, conform avizelor și normelor tehnice ale gestionărilor acestora.

Rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană.

2.7.1. Alimentarea cu apă

În prezent, în zonă există rețea de apă potabilă pe Str. Porumbacului, str. Vulturului, str. Veseliei, str. Ioan Mehedințeanu, amplasamentul nefiind racordat la această rețea.

2.7.2. Canalizare menajera și pluvială

În prezent, în zonă există rețea de canalizare pe Str. Porumbacului, str. Vulturului, str. Veseliei, str. Ioan Mehedințeanu, amplasamentul nefiind racordat la această rețea.

2.7.3. Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată au fost identificate rețele de distribuție de energie electrică de joasă tensiune – de-a lungul Str. Porumbacului, str. Vulturului, str. Veseliei, str. Ioan Mehedințeanu, amplasamentul nefiind racordat la rețele.

2.7.4. Alimentarea cu energie termică

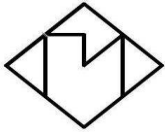
În zona studiată nu există rețea de energie termică.

2.7.5. Alimentarea cu gaze naturale

În prezent, în zonă există rețea de distribuție gaze naturale pe Str. Porumbacului, str. Vulturului, str. Veseliei, str. Ioan Mehedințeanu, amplasamentul nefiind racordat la această rețea.

2.7.6. Telecomunicații

În prezent în zonă există rețea de telecomunicații pe Str. Porumbacului, str. Vulturului, str. Veseliei, str. Ioan Mehedințeanu, amplasamentul nefiind racordat la rețea.



2.8. Probleme de mediu

2.8.1. Relația cadru natural - cadru construit

În zona studiată nu există surse majore sau medii de poluare. Problemele pot apărea datorită: eventualelor depozități accidentale de gunoi, neautorizate, sau din perioada de execuție a construcțiilor.

Având în vedere că perimetrul studiat nu este inclus în zone de protecție a mediului, se poate concluziona faptul că impactul asupra peisajului poate fi considerat în limite acceptabile, mai ales că amplasamentul se situează în intravilanul municipiului Arad.

Nu există disfuncționalități în relația cadru natural și fondul construit.

2.8.2. Riscuri naturale și antropice

Zona nu este expusă riscurilor naturale, terenul are stabilitatea asigurată. Zona nu este inundabilă. Se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

2.8.3. Căi de comunicații și echipări edilitare ce prezintă risc în zonă

În zonă nu există căi de comunicații majore, iar prezenta documentație nu prevede modificarea traseelor căilor de comunicații existente.

Intervențiile propuse în ceea ce privește echiparea edilitară nu prezintă riscuri pentru zonă.

2.8.4. Valori de patrimoniu și potențial balnear turistic

În zonă nu există valori de patrimoniu natural ce necesită protecție.

În privința potențialului balneo-turistic, nu există surse cunoscute de ape minerale sau termale.

2.9. Opțiuni ale populației

Opțiunile populației au fost exprimate prin urmărirea etapelor din Metodologia de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, prevăzute în ordinul nr. 2701/2010.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

În scopul elaborării prezentului P.U.Z. au fost realizate următoarele studii de fundamentare:

- ridicare topografică a fost realizată de Chiriac Madalina Manuela și avizată de OCPI Arad, iar conform acesteia terenul este relativ plat, fără disfuncționalități
- studiu geotehnic realizat de SC XPERIENCE 3D OFFICE SRL - Ing. Peri Adrian Calin și verificat de Dr. Ing. Bogdan Ion Alexandru, iar conform acestuia terenul nu prezintă disfuncționalități, stratificația identificată fiind propice fundării

3.2. Prevederi ale PUG

- funcțiuni existente: teren situat în U.T.R. 14, conform Planului Urbanistic General aprobat cu HCLM Arad nr. 588/2023

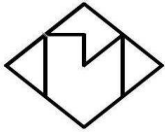
- destinația stabilită prin PUG: în U.T.R. nr. 14 –cu destinația conform PUG Lmu14a subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural existent nu oferă nimic din ceea ce ar putea fi pus în valoare prin acest proiect; relieful este plat, vegetație pitică, absență ape curgătoare.

3.4. Modernizarea circulației

În vederea asigurării unei trame stradale coerente și conexiuni între strazile învecinate, cât și asigurarea posibilității unei dezvoltări ulterioare a zonei, se propune extinderea și conectarea între ele a strazilor învecinate, precum și modernizarea drumului de exploatare agricolă aflat la nord de parcela identificată prin CF nr. 365557 Arad prin lagrirea acestuia.



Se propune realizarea unei rețele de străzi cu doua tipuri de profile stradale.

Profil stradal tip 1 – cu o lățime de **12 m**, compus din carosabil de 7 m, dublu sens, spații verzi de aliniament 1,25 m, pe ambele părți, trotuar 1,25 m pe ambele părți – asigura accesul la parcele pe ambele laturi.

Profil stradal tip 2 – cu o lățime de **9,5 m**, compus din carosabil de 7 m, dublu sens, spații verzi de aliniament 1,25 m, pe o parte, trotuar 1,25 m pe o parte – asigura accesul la parcele pe o singura latura.

Toate racordurile între străzile propuse, pe direcția de circulație, se vor realiza prin arce de cerc cu R (raza) minim 6 m.

Toate drumurile de incintă vor respecta prevederile Normativului P118/99, privind asigurarea accesului mașinilor de intervenții.

Parcelele destinate drumurilor, vor fi trecute în domeniul public, după realizarea și recepționarea tuturor dotărilor din zona căilor de comunicație.

În vederea modernizării drumul de exploatare agricolă identificat prin CF 335107-Arad, aflat la nord de parcela identificată prin CF nr. 365557 Arad, drum ce vine în continuarea Str. Porumbacului, se impune realizarea unei parcele de teren – Lot 45 - ce va fi cedată domeniului public, necesară realizării unui **drum cu profil stradal tip 2 – cu o lățime de 9,50 m**, ce va asigura accesul la parcele pe o singura latura.

Drumuri în incintă

Pentru o mai ușoară identificare, și o dezvoltare în etape, se propune realizarea de loturi pentru fiecare drum din incintă, toate aceste drumuri fiind cu **profil stradal tip 1 – cu o lățime de 12 m**, ce vor asigura accesul la parcele pe ambele laturi.

Astefel, vom avea LOT 41 - pentru drumul nou creat, ce face legătura dintre celelalte drumuri din incintă și Str. Porumbacului; LOT 42 – pentru continuarea Str. Vulturului; LOT 43 – pentru continuarea Str. Veseliei; LOT 44 – pentru continuarea Str. Filotei.

Accese

Accesul în incinta reglementată se face din strazile învecinate, toate loturile ce compun incinta având acces direct din una sau mai multe strazi.

Pentru parcela identificată prin CF nr. 323985-Arad, situată în nord-estul incintei reglementate, accesul se face din Str. Filotei la nord și din Str. Ioan Mehedinteanu la sud-vest.

Pentru parcela identificată prin CF nr. 365558-Arad, situată în zona centrală a incintei reglementate, accesul se face din Str. Ioan Mehedinteanu la nord-est, din strazile Veseliei și Vulturului la sud-est, și din Str. Porumbacului la sud-vest.

Pentru parcela identificată prin CF nr. 365557-Arad, situată în sud-vestul incintei reglementate, accesul se face din Str. Porumbacului la nord-est și din drumul de exploatare agricolă identificat prin CF 335170-Arad la nord-vest.

Accesul la parcele

Accesul carosabil pe fiecare parcelă se va realiza cu o lățime maximă de 3,5 m., și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Accesul pietonal pe fiecare parcelă se va realiza cu o lățime maximă de 1,5 m., și va putea fi amplasat oriunde pe lățimea frontului stradal.

Pentru loturile de colț, cu 2 laturi adiacente căilor de comunicație, se pot realiza accese carosabile și pietonale pe ambele laturi adiacente căilor de comunicație.

Accesele la toate obiectivele se vor face direct din drumurile publice.

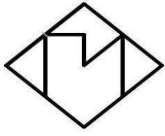
Parcaje

Se va asigura numărul de parcaje necesar fiecărei funcțiuni prevăzute, conform **HGR 525/1996**, anexa 5 și fără afectarea domeniului public:

Reglementarea numărului de locuri de parcare va respecta prevederile **HCLM Arad nr 187/28.03.2024** privind aprobarea Regulamentului pentru asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Arad.

Pentru construcțiile de locuințe unifamiliale se vor respecta următoarele cerințe minime:

- Pentru cele cu **suprafața utilă a construcției până la 120 mp:-minim un loc de parcare** pe parcela aferentă



locuinței;

- Pentru cele cu **suprafața utilă a construcției peste 120 mp:-minim două locuri de parcare** pe parcela aferentă locuinței.

Pentru orice dezvoltare rezidențială nouă, se va suplimenta numărul locurilor de parcare (locuri de parcare cu acces liber), astfel:

- până la 10 unități locative, minim 2 locuri de parcare;
- peste 10 unități locative, se va adăuga un spor de minim 25% pentru vizitatori.

În parcaje/garaje, cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:

- minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite.
- minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obișnuite.

Parcările pentru autoturisme vor avea dimensiuni minime de 2.5 x 5 m.

Numărul locurilor de parcare se va suplimenta cu locuri de parcare pentru biciclete, moped, motociclete, trotinete, etc., într-un procent de minim 25 %, procent raportat la numărul total al locurilor de parcare propuse, amplasate, de regulă, în proximitatea acceselor. Suprafața unui loc de parcare, care revine fiecărei biciclete, moped, motociclete, trotinete, etc. inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.

Total parcări – cu acces liber:

39 loturi x 25% = 10 parcări, din care 1 loc va fi pentru persoane cu dizabilități.

10 parcări x 25% = 3 parcări biciclete, moped, motociclete, trotinete, etc.

Parcarea – cu acces liber, destinată vizitatorilor va fi amplasată în vecinătatea zonei verzi compacte și va asigura un număr de 10 locuri de parcare autoturisme – din care unul va fi dimensionat pentru persoane cu dizabilitati, și 3 parcări biciclete / trotinete.

Pentru funcțiuni diferite sau pentru construcțiile ce înglobează spații cu diferite destinații, locurile de parcare necesare se vor asigura pentru fiecare funcțiune în parte, calculate în funcție de suprafața ocupată de fiecare funcțiune în parte, conform normelor precizate în HGR 525/1996 și HCLM Arad nr 187/28.03.2024.

Execuția lucrărilor:

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

Costul tuturor lucrărilor aferente cailor de comunicație rutiera și pietonală în incintă va fi suportat de către beneficiar.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării accesului auto și pietonal pe fiecare parcelă în parte va fi suportat de către beneficiarul final al fiecărei parcele.

3.5. Zonificare funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indici urbanistici.

Incinta reglementată, are suprafața de **28 994,00 mp.**, iar intervențiile urbanistice în zonă se referă la realizarea acceselor, căilor de comunicație carosabile și pietonale, și la extinderea rețelelor de utilități din străzile învecinate.

Pentru identificarea investiției s-a studiat o zonă de **119 071,00 mp.** care să cuprindă toate vecinătățile relevante față de incinta reglementată.

Se propune realizarea unei singure zone funcționale

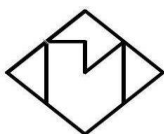
Funcțiunea dominantă a zonei: este de zonă rezidențială cu regim mic de înălțime.

Funcțiunea secundară: este de servicii și comerț.

Funcțiunile complementare: circulații carosabile, pietonale, parcări, accese, rețele și dotări tehnico-edilitare, zone verzi amenajate.

Prin prezenta documentație se propune un număr de **39 loturi** cu destinație locuire individuală, cu suprafețe cuprinse între 493 și 1665 mp., din care 2 loturi pot avea funcțiune secundară de unități prestări servicii și comerț.

Suplimentar, se mai propun un lot cu destinația zonă verde compactă, și alte 5 loturi cu destinația căi de



comunicație.

Parcelele cu destinație rezidențială se pot realiza cu respectarea cumulată a următoarelor condiții:

- Suprafața minimă a parcelelor de locuințe individuale va fi de 250 mp.
- Frontul stradal minim admis va fi de 12 m, dar nu mai lat decât adâncimea parcelei.
- Acces carosabil și pietonal direct din drumurile publice.
- Respectarea tuturor reglementărilor stabilite prin prezenta documentație – retrageri, indicatori urbanistici, înălțimi maxime, etc.
- Asigurarea echipării tehnico-edilitare necesare.

Este permis ca suprafețele propuse pentru parcele să se redimensioneze în timpul operațiunilor cadastrale și sunt permise lucrări ulterioare de dezmembrare sau unificare, cu condiția respectării condițiilor minime mai sus menționate, a indicatorilor urbanistici propuși și a retragerilor impuse conform prezentei documentații.

3.5.1. Indicatori urbanistici propusi:

	Existent	Propus maxim
P.O.T. - procentul de ocupare a terenului (S_C/S_T)%	0,00%	40,00%
C.U.T. - coeficientul de utilizare a terenului (S_{CD}/S_T)	0,00	1,20
Regim de înălțime maxim:	S/D+P+1E+M	
Înălțime maximă:	H. max = 10,50 m.	
Spații verzi amenajate:	min. 35% - din suprafața fiecărei parcele	

În cazul în care se vor realiza parcelări sau unificări ulterioare, diferite de cele figurate în prezentul PUZ, pentru noile parcele se vor respecta indicii din tabelul de mai sus.

3.5.2. Retrageri impuse:

Pe parcelă se va impune o zonă edificabilă, materializată pe planșa “Reglementări urbanistice”.

Conform soluției urbanistice, și specificul zonei, se impun următoarele **retrageri ale construcțiilor** față de limita de proprietate:

- *către frontul stradal* – nu se impune o retragere minimă a construcțiilor.
- *către limita posterioară* – se va respecta o retragere a construcțiilor față de limita posterioară a parcelei de minim 5 m, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la streșină a casei. Se permite amplasarea în această zonă a anexelor gospodărești cu condiția ca acestea să fie parter, să aibă înălțime maximă la streșină de 3.5 m, clădirea să ocupe mai puțin de 2/3 din lățimea parcelei și să se respecte prevederile Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

Excepție de la această regulă face LOT 3 - care are zona edificabilă fără retrageri pentru porțiunea de teren aflată în spatele parcelelor identificate prin CF 344508, 344507, 344506 Arad.

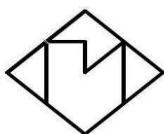
- *către limitele laterale* – se va respecta o retragere a construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei cu respectare prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere. Pe una din laturi se respectă prevederile Codului Civil, iar pe cealaltă se impune o retragere de min. 3,00m pentru accesul autospecialelor de stingere a incendiilor.

Imprejmuirea se va realiza alipit limitei de proprietate.

Este permisă amplasarea înafara zonei edificabile a amenajărilor cu mobilier urban, a dotărilor tehnico-edilitare, inclusiv construcțiile și amenajările destinate mascării și/sau înfrumusețării acestora și amenajărilor aferente căilor de comunicații și acceselor.

La amplasarea construcțiilor se va avea în vedere respectarea normelor de securitate la incendiu și normelor legate de asigurarea însoirii construcțiilor – conform Ordin 119/2014, cu completările și actualizările ulterioare.

3.5.3. Spații verzi și plantate:



Conform HCLMA 572/2022, pentru locuințele individuale se va asigura o suprafață minimă de spațiu verde raportată la suprațata terenului de **35%**.

Conform HG 525/1996, pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi compacte de minim 2 mp/locuitor în afara loturilor destinate construcțiilor de locuințe.

39 loturi x 4 pers/lot = 156 persoane x 2mp/pers = **312 mp – zonă verde compactă minimă.**

Se propune un **spațiu verde compact**, amplasat în vecinătatea intersecției cu Str. Porumbacului și zona parcarilor pentru vizitator, pe parcela identificată prin CF 365558 Arad, în suprafață de **579,80mp**. Această zonă verde va fi amenajată ca zonă de odihnă, loc de joacă, și activități de recreere.

Total spațiu verde compact propus = 579,80 mp.

3.5.4. Sistemizarea pe verticală:

Nivelul terenului natural este cuprins între 106.78 NMN și 107.00 NMN.

Lucrările de sistemizare verticală sunt necesare. În zona studiată nu există drum amenajat, astfel este necesară o ridicare a cotei terenului sistemizat/amenajat corelat cu investițiile învecinate.

3.5.5. Bilanț teritorial:

BILANT TERITORIAL INCINTA REGLEMENTATA					
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPOS		
	mp	%	mp	%	
ARABIL ÎN INTRAVILAN	28994.00	100.00	0	0.00	
LOCUIETET	0.00	0.00	23700.80	81.74	
	<i>SUPRAFATA CONSTRUCTII</i>	<i>0.00</i>	<i>0.00</i>	<i>9480.32</i>	<i>40.00</i>
	<i>SUPRAFATA MINERALA</i>	<i>0.00</i>	<i>0.00</i>	<i>5925.20</i>	<i>25.00</i>
	<i>SPAȚIU VERDE AMENAJAT</i>	<i>0.00</i>	<i>0.00</i>	<i>8295.28</i>	<i>35.00</i>
CAI DE COMUNICATIE	0.00	0.00	4104.90	14.16	
SPATII VERZI COMPACTE	0.00	0.00	579.80	2.00	
REZERVA PENTRU MODERNIZARE DRUMURI ÎNVECINATE	0.00	0.00	608.50	2.10	
TOTAL	28994.00	100.00	28994.00	100.00	

3.5.6. Aspectul exterior al construcțiilor.

- Fațade.

Pentru fațade se vor putea folosi următoarele materiale: tencuieli decorative din diverse materiale, placaje, ornamente aparente din diverse materiale, închideri din panouri metalice sau alte materiale, și tâmplării din lemn, PVC sau metal.

- Acoperișuri.

Se pot realiza acoperișuri terasă finisate cu membrană sau strat vegetal, învelitori cu șarpante din diverse materiale, acoperite cu panouri metalice, țigle ceramice sau din beton.

- Împrejmuiri.

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcelele propuse, acestea pot fi împrejmuite pe limita de proprietate exterioară. Nu se admit retrageri ale împrejmuirilor față de limitele laterale și posterioare ale proprietății. Înălțimea maximă a împrejmuirii va fi de 2,50m. de la cota terenului amenajat, și va fi realizată de preferință din materiale transparente.

Din punct de vedere cromatic și a gradului de finisare, gardurile către fronturile stradale vor fi din materiale și cu finisaje similare cu fațadele locuințelor și în corelare cu aspectul lor.

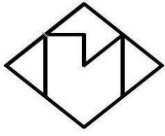
- Plantații.

Pe terenul destinat spațiului verde propus, cu respectarea codului civil și HCLMA 572/2022, se vor amenaja spații verzi înierbate, și pe baza unor proiecte de amenajare peisajeră, se vor stabili felul plantațiilor, regimul de înălțime pe care se vor desfășura, tipul și valoarea ornamentală a esențelor folosite, valoarea ambientală și calitatea imaginii create.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Rețelele edilitare se vor executa în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localitate a rețelilor edilitare subterane.

În zonă există tețele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale pe toate străzile



învecinate: Porumbacului, Vulturului, Veseliei, Ioan Mehedințeanu și Filotei.

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă în scopuri menajere, se propune extinderea rețelelor existente de pe străzile învecinate, și realizarea branșamentului la rețeaua localității. Acesta va alimenta toate construcțiile propuse în incintă.

Din rețeaua localității va fi asigurată și *rezerva de apă de incendiu* pentru instalațiile de stingere incendii – hidranți stradali.

Extinderea rețelelor existente și realizarea branșamentelor vor face obiectul unor documentații ulterioare, faza DTAC/PTH.

Branșarea imobilelor propuse la rețeaua extinsă se va face prin intermediul unor cămine de branșament individuale, pentru fiecare construcție în parte, în funcție de punctul de vedere/soluția tehnică propusă de Compania de Apa Arad.

3.6.2. Canalizare menajeră:

Se propune extinderea rețelelor existente de pe străzile învecinate și realizarea branșamentelor la rețeaua localității.

Extinderea rețelelor existente și realizarea branșamentelor vor face obiectul unor documentații ulterioare, faza DTAC/PTH.

Apele uzate menajere provenite de la clădirile propuse pe amplasament, vor fi colectate printr-o rețea de cămine și conducte montate îngropat sub limita de îngheț la adâncimi mai mari de 70 cm, într-un pat de nisip. Racordarea imobilelor propuse la rețeaua extinsă se va face prin cămine de racord individuale, pentru fiecare construcție în parte, în funcție de punctul de vedere/soluția tehnică propusă de Compania de Apa Arad.

3.6.3. Canalizare pluvială:

Apele pluviale provenite de pe învelitorile construcțiilor, considerate convențional curate, vor fi dirijate spre spațiile verzi din incintă.

Apele pluviale colectate de pe drumurile din incinta vor fi dirijate spre un separator de hidrocarburi, după care vor fi preluate de rețeaua de canalizare a localității.

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

Pentru **alimentarea cu energie electrică** se propune extinderea rețelelor de distribuție existente de pe străzile învecinate, conform cu posibilitățile tehnice ale distribuitorului de energie electrică din zonă. Pentru stabilirea soluției definitive de alimentare cu energie electrică, întocmirea proiectului tehnic și pentru execuția racordului propus, beneficiarul se va adresa distribuitorului de energie electrică din zonă. Lucrările se vor executa cu respectarea prevederilor normativelor, îndrumărilor și a reglementărilor în vigoare.

Extinderea rețelei de energie electrică se va face prin linii electrice subterane (LES), atât pentru alimentarea clădirilor propuse cât și a iluminatului stradal.

3.6.5. Asigurarea cu servicii de telecomunicații

Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităților de racordare la telefonie și servicii de telecomunicații, se va apela la distribuitorii de astfel de servicii atestați care dețin rețelele existente în zonă.

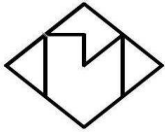
3.6.6. Alimentarea cu energie termică

Alimentare cu energie termică va fi asigurată pe fiecare corp de clădire în parte, prin utilizarea de schimpătoare de căldură si/sau centrale termice proprii pe gaz natural, energie electrică sau combustibil solid, în funcție de necesități.

3.6.7. Alimentarea cu gaze

Se propune extinderea rețelelor existente de pe străzile învecinate și realizarea de branșamente individuale pentru toate obiectivele consumatoare.

Extinderea rețelelor existente și realizarea branșamentelor vor face obiectul unor documentații ulterioare, faza DTAC/PTH.



Pentru stabilirea soluției definitive de alimentare cu gaz natural, întocmirea proiectului tehnic, beneficiarul se va adresa distribuitorilor locali. Lucrările se vor executa cu respectarea prevederilor normativelor, îndrumărilor și a reglementărilor în vigoare. Extinderea rețelei de distribuție se va face prin rețele subterane.

3.6.8. Gospodărirea deșeurilor menajere

Deșeurile menajere vor fi depozitate în containere speciale tip europubele, amplasate într-un spațiu special amenajat. Serviciul de colectare centralizată și transport a gunoiului menajer va fi concesionat unei firme specializate.

Colectarea și transportul deșeurilor menajere de pe amplasament se va soluționa cu respectarea prevederilor cuprinse în: legea 101/2006 privind serviciul de salubritate a localităților; legea 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice; legea 211/2011 privind regimul deșeurilor.

3.7. Protecția mediului

Pe acest amplasament se dorește reglementarea unei zone pentru locuințe individuale și prestări servicii și comerț.

Pentru zona studiată, preconizarea problemelor de mediu conform criteriilor stabilite prin *Anexa 1 la Hotărârea nr. 1076/2004*, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe vizează următoarele aspecte:

1. Caracteristicile planului.

a. Prin planul de urbanism elaborat se creează cadrul dezvoltării zonei studiate; amplasamentul în studiu se află în intravilanul localității.

b. Planul de urbanism se integrează în planurile existente în zonă, prin completarea acestora, având în vedere tipul de funcțiuni propuse, conform celor expuse la punctul a);

c. În privința dezvoltării durabile a zonei, planul are importanță întrucât vine în sprijinul extinderii pe termen lung a suprafețelor construite și a spațiilor verzi amenajate și de protecție;

d. Probleme de mediu relevante - Se va avea în vedere, în acest sens, gestionarea corespunzătoare a deșeurilor menajere, a apelor menajere și pluviale, amenajarea de spații verzi;

e. Relevanța planului pentru implementarea legislației comunitare de mediu:

- deșeurile menajere vor fi colectate în europubele și gestionate de către o firmă specializată;

-colectarea și transportul deșeurilor menajere de pe amplasament se va soluționa cu respectarea prevederilor cuprinse în:

- legea 101/2006 privind serviciul de salubritate a localităților;
- legea 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice;
- legea 211/2011 privind regimul deșeurilor.

- apele menajere vor fi dirijate spre rețeaua localității;

- apele pluviale colectate de pe suprafața acoperișurilor vor fi colectate în jgheaburi și, prin intermediul burlanelor și a rigolelor vor fi dirijate spre spațiul verde din incintă, fiind considerate convențional curate.

- apele pluviale colectate de pe drumurile și platformele carosabile vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi, după care vor fi dirijate spre rețeaua localității.

- vor fi amenajate spații verzi, un minim de 35% în interiorul parcelelor.

2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate.

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare aferente instalațiilor tehnologice utilizate în activități ce se vor desfășura pe teritoriul incintei reglementate (emisii, deversări, zgomete) se va face prin următoarele:

- resturile menajere vor fi colectate în europubele;

- cantitățile de ulei mineral vechi rezultate în urma schimbării dacă este cazul vor fi stocate în recipiente speciale și în locuri special amenajate (container-magazie), ulterior predate firmelor autorizate în eliminarea deșeurilor.

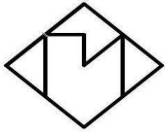
a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor: nu sunt efecte

b) natura cumulativă a efectelor: nu este cazul

c) natura transfrontalieră a efectelor: nu este cazul

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu: nu este cazul

e) mărimea și spațialitatea efectelor: nu este cazul



f) valoarea si vulnerabilitatea aerului posibil a fi afectat: nu este cazul, au fost propuse spatii verzi si perdele de protectie

g) efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan national, comunitar sau national: nu este cazul.

Ținând cont de tipul de funcțiuni propuse în plan, nu există riscul accidentelor ecologice cu posibile efecte negative pentru sănătatea umană sau pentru mediu.

În urma analizei efectelor produse de realizarea prezentului P.U.Z. rezultă că sunt preconizate toate măsurile impuse de legislația în vigoare pentru reducerea la minim sau eliminarea poluării mediului din zonă.

3.8. Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale

3.8.1. Cutremure de pământ

a. *Precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor în raport cu gradul de seismicitate (POT – procent de ocupare a terenurilor), distanțe între clădiri, regim de înălțime, sistem tehnic constructiv privind structura de rezistență a clădirii, sisteme de fundare, precizându-se retragerea, alinierea, distanțele minime obligatorii dintre construcții, terenurile non aedificandi;*

P.O.T. maxim propus = 40,00%

Distanțele dintre clădiri învecinate (aici nu intră clădirile alipite) și dintre acestea și limita de proprietate vor respecta prevederile Codului Civil, între clădiri se recomandă păstrarea unei distanțe minime de $h/2$.

Regimul de înălțime maxim admis este de S/D+P+1E+M.

Structura de rezistență a viitoarelor clădiri și sistemul de fundare vor fi detaliate la faza DTAC/PTh.

Se recomanda folosirea unui sistem durabil, care să respecte prevederile legilor în vigoare.

b. *Precizări cu privire la proiectarea și construirea antiseismică se regăsesc în cadrul prevederilor actelor normative în vigoare P 100/92 și Ordonanța Guvernului nr. 20/1994 privind măsuri pentru reducerea riscului seismic al construcțiilor existente, republicată;*

Structura de rezistență a clădirilor va fi proiectată la faza D.T.A.C. și executată conform normativelor românești în vigoare pentru zona de seismicitate specifică județului Arad, și anume cod de proiectare seismică P 100/2013.

3.8.2. Inundații

a. *Delimitarea zonelor inundabile cu interdicție totală sau temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate;*

Nu este cazul.

b. *Definirea mijloacelor de protecție și a lucrărilor hidroedilitare necesare pentru completarea, întreținerea și redimensionarea rețelelor existente;*

Nu este cazul.

c. *Măsuri specifice de protecție necesare pentru asigurarea condițiilor de construire;*

Nu este cazul.

d. *Precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor în raport cu gradul de inundabilitate (sistem constructiv, regim maxim de înălțime, POT);*

Nu este cazul.

e. *Alte reglementări privind redimensionarea rețelelor hidroedilitare, îndiguiri, taluzuri, regularizarea cursurilor de apă;*

Nu este cazul.

f. *Precizarea funcțiilor interzise în zonele de risc la inundații.*

Nu este cazul.

3.8.3. Alunecări de teren

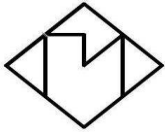
a. *Delimitarea zonelor expuse la alunecări de teren, cu interdicție totală sau temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate;*

Nu este cazul.

b. *Delimitarea zonelor expuse riscului la alunecări de teren, cu diferențierea, după caz, pe grade cu potențial diferit de alunecare;*

Nu este cazul.

c. *Precizarea condițiilor de amplasare și conformare a construcțiilor sistem constructiv, regim maxim de*



înălțime admisă, poziționarea constructivă în raport cu curbele de nivel, POT;

Nu este cazul.

d. Definirea mijloacelor de stabilizare a terenurilor (plantări, ranforsări);

Nu este cazul. Terenul are stabilitatea asigurată.

e. Microzonarea de criterii de securitate pe baza studiilor geotehnice și hidrogeologice.

Nu este cazul. Terenul are stabilitatea asigurată.

3.8.4. Situație amplasament în raport cu situri/monumente istorice din repertoriul arheologic național

Nu este cazul, siturile și monumentele istorice sunt la distanțe mari de amplasament.

3.8.5. Date generale privind apărarea împotriva incendiilor

Numărul compartimentelor de incendiu: Va fi stabilit la faza DTAC+PTh.

Riscul de incendiu: Va fi stabilit la faza DTAC+PTh.

Echiparea și dotarea cu sisteme de protecție la incendiu: Va fi extinsă rețeaua stradală de alimentare cu apă de-a lungul drumurilor noi propuse, și pe aceasta se vor amplasa hidranți exteriori, conform prevederilor legislației în vigoare.

Măsurile de protecție civilă: Nu este cazul.

Numărul maxim de persoane sau animale: Se estimează un număr de: 4 pers / lot x 39 loturi => total 156 persoane. Pentru fiecare lot se permite un număr maxim de 2 animale de companie => 78 animale de companie.

Capacități de depozitare sau adăpostire: Nu este cazul

Caracteristici ale proceselor tehnologice și cantități de substanțe periculoase: Nu este cazul.

Numărul de adăposturi proiectate/suprafața totală/capacitate: Nu este cazul.

Date constructive: Nu este cazul.

Dotarea adăpostului de protecție civilă: Nu este cazul.

3.9. Obiective de utilitate publică

Obiectivele de utilitate publică sunt extinderile de strazi, strazile nou create precum și extinderile de rețele edilitate și bransamentele / racordurile la acestea.

Costul realizării strazilor și rețelelor edilitate necesare investiției vor fi suportate de beneficiar.

După realizarea lucrărilor în întregime, drumurile extinse și nou create, vor fi cedate domeniului public.

4. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Având în vedere tendințele actuale de dezvoltare a zonei, considerăm că funcțiunile propuse în incintă vor contribui la dezvoltarea economică continuă a arealului. Din punct de vedere social, reglementarea urbanistică a terenurilor va conduce la o mai bună valorificare a acestora, datorită posibilității edificării de construcții.

Proiectant S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.	Coordonator Arh. Mircea ȘOIMA