



ALTRA
STUDIO

Tel.: 0740 974 619

mariatamasan@gmail.com

C.U.I. 37913893 ; J2/1333/2017

proiect nr.: 120/ 2021

beneficiar: ȘOIMU CĂTĂLIN-SILVIU și ȘOIMU MARINELA, SALA FINEAS și ȘOIMU
CLAUDIU-ADRIAN și ȘOIMU ALEXANDRA

FOAIE DE CAPĂT

denumirea lucrării	P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI FRONT STRADAL PE TERENURILE ÎNSCRISE ÎN CF: 352369 ARAD, 352370 ARAD, 354872 ARAD
amplasament	Municipiul Arad, str. Lavandei, CF nr.: 352369 ARAD, 352370 ARAD, 354872 ARAD
beneficiar	ȘOIMU CĂTĂLIN-SILVIU și ȘOIMU MARINELA, SALA FINEAS și ȘOIMU CLAUDIU-ADRIAN și ȘOIMU ALEXANDRA
proiectant general	S.C. ALTRA STUDIO S.R.L. Blvd. Vasile Milea nr. 5-7, sc.B, ap.20 arh. Tămășan Maria
verificare	urb. arh. NAGY-VIZITIU ALEXANDRU
faza de proiectare	P.U.Z. PRELIMINAR
data elaborării	FEBRUARIE 2022



LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

proiectant general

S.C. ALTRA STUDIO S.R.L.

Blvd. Vasile Milea nr. 5-7, sc.B, ap.20

arh. Tămășan Maria

urbanism

urb. arh. NAGY-VIZITIU ALEXANDRU



BORDEROU

DOCUMENTE	Cerere Foaie de titlu Foaie de capăt Lista și semnăturile proiectanților Borderou Certificat de urbanism nr. 637/12 aprilie 2021 și anexă Extrase CF nr.: 352369 ARAD, 352370 ARAD, 354872 ARAD Aviz de inițiere P.U.Z.
PIESE SCRISE	Memoriu de prezentare Regulament local de urbanism
PIESE DESENATE	Plan de situație și încadrare în zonă existent cu viza OCPI Plan de încadrare în zonă Reglementări urbanistice Circulația terenurilor Posibilități de mobilare - exemplificare - Reglementări edilitare

MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

beneficiar	ȘOIMU CĂTĂLIN-SILVIU și ȘOIMU MARINELA, SALA FINEAS și ȘOIMU CLAUDIU-ADRIAN și ȘOIMU ALEXANDRA
denumire lucrare	P.U.Z. – CONSTRUIRE LOCUINȚE UNIFAMILIALE, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI FRONT STRADAL PE TERENURILE ÎNSCRISE ÎN CF: 352369 ARAD, 352370 ARAD, 354872 ARAD



amplasament	Municipiul Arad, str. Lavandei, CF nr.: 352369 ARAD, 352370 ARAD, 354872 ARAD
proiectant general	S.C. ALTRA STUDIO S.R.L.
verificare	Urb.Arh. NAGY-VIZITIU ALEXANDRU
număr proiect	120/ 2021
faza de proiectare	P.U.Z. preliminar

1.2. Obiectul PUZ

a) Solicitări ale temei program:

Obiectul lucrării constituie elaborarea Planului urbanistic zonal în vederea construirii de locuințe unifamiliale, împrejmuire de teren și front stradal pe amplasamentul din Municipiul Arad, situat în intravilan, identificat prin extrasele de carte funciară CF nr. 352369 ARAD, nr. 352370 ARAD și nr. 354872 ARAD, cu o suprafață totală de 2190,00 mp. Lucrarea se elaborează în baza cererii beneficiarului, ȘOIMU CĂTĂLIN-SILVIU și ȘOIMU MARINELA, SALA FINEAS și ȘOIMU CLAUDIU-ADRIAN și ȘOIMU ALEXANDRA, conform contract nr. 93/15.03.

Zona studiată are suprafața de **7083,67** mp.

Zona cu propuneri este formată din trei parcele, după cum urmează:

Identificare teren	Suprafață
CF nr. 352369 Arad	640 mp
CF nr. 352370 Arad	800 mp
CF nr. 354872 Arad	750 mp
TOTAL	2190 mp

b) Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată:

Conform Certificatului de urbanism nr. 637/12.04.2021, terenurile se situează în UTR 16 – subzonă prestări servicii ISps70, sunt actualmente agricole în intravilan, poziționate longitudinal pe direcția nord-sud, mărginite de cele două drumuri menționate anterior. La sud față de zona studiată este în derulare PUZ în curs de aprobare – Zonă locuințe individuale, Intravilan Municipiul Arad, zona Bujac CF 335121, CF 335127, CF 335133, CF 335140, CF 335147, CF 335154 Arad.

1.3. Surse documentare

* Legea 50/1991

* GM 010-2000

* Legea 350/2001 – cu toate modificările ulterioare

* HG 525/96

* Ordinul nr. 2701/2011

* Codul Civil

* Planul Urbanistic General al Municipiului Arad, aprobat prin HCL nr. 98/26.05.98, prelungit prin HCL nr. 371/22.12.2015, aflat în proces de actualizare.

* Studiu de oportunitate PUZ – Zonă locuințe individuale, Intravilan Municipiul Arad, zona Bujac CF 335121, CF 335127, CF 335133, CF 335140, CF 335147, CF 335154 Arad, Supraf. teren: 53300 mp.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII URBANISTICE

2.1. Evoluția zonei



Terenurile studiate se găsesc într-o zonă în plină dezvoltare, drept dovadă stând PUZ în curs de aprobare – Zonă locuințe individuale, Intravilan Municipiul Arad, zona Bujac CF 335121, CF 335127, CF 335133, CF 335140, CF 335147, CF 335154 Arad, a cărui zonă studiată este mărginită la nord de De 1562 (frontul stradal propus pentru parcelele studiate în cazul de față) și se învecinează cu zona de intervenție. Se remarcă o pronunțată tendință de dezvoltare și amenajare a zonei studiate și a vecinătăților, funcțiunile dominante fiind locuințe și servicii.

2.2. Încadrare în localitate

Terenul unde se dorește realizarea investiției se află în intravilan. Zona cu propuneri, care face obiectul prezentei documentații, este amplasată în intravilanul Municipiului Arad și se situează în partea vestică a acestuia, în cartierul Bujac, zonă cuprinsă între Strada Lavandei la nord, drum De 1562 cu nr. cad 335110 aflat în proprietatea Municipiului Arad la sud, teren proprietate privată cu nr. cad. 350470 la vest, respectiv teren proprietate privată cu nr. cad. 354873 la est. Terenurile studiate sunt libere de construcții, neîmprejmuite.

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1. Aspecte generale

Terenul nu prezintă denivelări semnificative. Considerăm că zona este propice implementării funcțiilor propuse, după racordarea la utilități.

2.3.2. Relief, hidrografie, vegetație

Terenul din zonă este relativ plat. Cotele de nivel în zona cu propuneri ale terenului studiat, variază între 107,32 – 107,70 NMN. Fiind un teren viran, neurbanizat, cu statut de teren agricol, zona este momentan acoperită de vegetație spontană crescută haotic.

2.3.3. Clima

Factorii genetici ai climei (variația solară, bilanțul radiativ, poziția geografică, altitudinea, circulația maselor de aer, caracterul suprafeței active) determină existența pe teritoriului municipiului și județului Arad a unui climat temperat continental moderat cu influențe oceanice. Regimul temperaturii aerului înregistrează valori medii anuale în jurul a 10,8 °C, cu abateri maxime de 2 °C în plus sau în minus de la un an la altul.

Din punct de vedere al precipitațiilor, indicele valorii medii anuale oscilează în jurul valorii de 577 mm în zonă. Furtunile puternice, căderile de grindină, ploile deosebit de abundente (45 l/mp) sunt sporadice și la intervale mari, neexistând o statistică în acest sens. Regimul eolian indică o frecvență mai mare a vânturilor din sector SE și S, urmate de cele din N, NV și SV. Vitezele medii anuale variază între 2,6 și 4,3 m/s. Topoclimatul regiunii Câmpiei de Vest a Aradului se caracterizează prin cea mai lungă durată de strălucire a soarelui (2100 h/an), cea mai mare cantitate de radiație globală (115 Kcal/cm²). Umezeala medie a aerului este în ianuarie de 88 %, iar în iulie sub 64 %. Înghețul timpuriu se produce la finele lunii octombrie; intervalul zilelor fără îngheț însumează 180 zile

2.3.4. Analiză geotehnică

- extras din studiul geotehnic elaborat de către Geoproiect Consult s.r.l. conform normativelor în vigoare, cuprinzând:

(i) date privind zonarea seismică;

Conform Normativului P100-1/2013 amplasamentul se încadrează în zona seismică de calcul caracterizată prin accelerația terenului $a_g=0,20g$ și o perioadă de colț $T_c=0,7$ sec.

(ii) date preliminare asupra naturii terenului de fundare, inclusiv presiunea convențională și nivelul maxim al apelor freactice;

Pentru această fază de proiectare (PUZ), la stabilirea condițiilor generale de fundare ale amplasamentului, au fost luate în considerare date cunoscute din zonă și s-a executat 1 foraj geotehnic preliminar. Stabilirea lucrărilor de prospecțiune a terenului de fundare și Categoria geotehnică în care se încadrează lucrarea, conform Normativ NP 074/2013, sunt:



Factori avuți în vedere	Încadrarea	Puncte
1. Condiții de teren	terenuri bune	2
2. Apa subterană	fără epuizmente	1
3. Clasa de importanță a construcției	normală	3
4. Vecinătăți	fără riscuri	1
5. Zona seismică	$ag = 0,20g; T_c = 0,7s$	1
Risc geotehnic	redus	8

Față de riscul geotehnic redus, lucrarea se încadrează în *categoria geotehnică 1*, conform tabelului din NP 074/2013.

Apa subterană se situează la adâncimi de 4,00-4,50 m față de nivel teren actual. NH-ul poate prezenta variații importante de nivel, în funcție de volumul de precipitațiilor din zonă.

(iii) date geologice generale;

Din punct de vedere geomorfologic, terenul studiat se află în Câmpia Mureșului ce prezintă orizonturi plane, fără zone depresionare semnificative. Terenurile din amplasament se prezintă relativ plan orizontal, cu denivelări nesemnificative de ordinul a 0,20 -0,50 m, având stabilitatea generală asigurată. Adâncimea medie de îngheț (STAS 6054 - 74) este 0.7-0.8m.

(iv) date geotehnice obținute din: planuri cu amplasamentul forajelor, fișe complexe cu rezultatele determinărilor de laborator, analiza apei subterane, raportul geotehnic cu recomandările pentru fundare și consolidări, hărți de zonare geotehnică, arhive accesibile, după caz; Stratificația interceptată în forajul executat se prezintă astfel: umpluturi; sol vegetal până la 0,7-0,8 m, argilă, argilă prăfoasă cafeniu, uneori cu calcar plastic vârtoasă până la 1.8 - 2.0 m; praf argilos cafeniu plastic vârtoș până la 2.9 m; praf nisipos argilos cafeniu ruginiu plastic vârtoș până la 3,3 - 3,5 m adâncime, nisip mijlociu și grosier cafeniu cu liant și pietriș.

(v) încadrarea în zone de risc (cutremur, alunecări de teren, inundații) în conformitate cu reglementările tehnice în vigoare; Conform zonării seismice după Normativul P 100-1/2013 amplasamentul se încadrează astfel: $ag = 0,20g$ și $T_c = 0,7s$.

(vi) caracteristici din punct de vedere hidrologic stabilite în baza studiilor existente, a documentărilor, cu indicarea surselor de informare enunțate bibliografic.

La data executării lucrărilor de teren apa subterană a fost interceptată în foraj la adâncimea de 4.0 - 4,5m, față de cotele terenului natural actual. Din datele cunoscute din zonă, se știe că adâncimea nivelului hidrostatic poate prezenta variații importante de nivel, în funcție de volumul precipitațiilor din zonă.

Pentru obținerea datelor necesare s-a executat 1 foraj geotehnic și s-au refolosit date din studii anterioare din zonă, întocmite și deținute de către GEOPROIECT CONSULT S.R.L. în arhiva proprie.

2.3.6. Riscuri naturale

Zona studiată se află într-o zonă geografică cu riscuri naturale minime: nu există risc de inundații, eroziune, alunecări de teren. Zona studiată se încadrează conform L575/2001 - Zone de potențiale riscuri naturale după cum urmează:

- cutremure de pământ - zonă de intensitate seismică (exprimată în grade MSK) VII cu perioadă medie de revenire 50 ani;
- inundații – zonă neafectată de inundații;
- alunecări de teren – potențial de producere a alunecărilor scăzut cu probabilitate de alunecare practic zero.

2.4. Circulația; căi de comunicații

Parcelele studiate, fiind mărginite la nord de strada Lavandei, iar la sud de De 1562 pot beneficia de accese din oricare dintre aceste direcții. Din dorința de a nu supraaglomera drumurile existente și având posibilitatea



acordării la noua organizare a zonei la sud de strada Lavandei, proprietarii optează pentru realizarea acceselor dinspre De 1562, având aici un front stradal generos și o libertate mai mare de amenajare.

Conform PUZ în lucru – Zonă locuințe individuale, Intravilan Municipiul Arad, zona Bujac CF 335121, CF 335127, CF 335133, CF 335140, CF 335147, CF 335154 Arad, a cărui zonă studiată este mărginită la nord de De 1562, se menționează în acest sens:

„Pe terenul paralel cu De1562 și adiacent acestuia, conform CF 335121, se va putea lăți De 1562 astfel încât să ajungă la profil de stradă, cu lățimea variabilă datorită traseului sinuos, dar nu mai puțin de 7,5 m, cu mențiunea că lărgirea lui va implica un drum de 7,0 m și circulații pietonale de 1,5 m doar pe partea către CF ul mai sus amintit. Beneficiarii de la nord de De nu sunt incluși în documentație, aceștia vor putea opta și ei pentru lărgirea De 1562 pe proprietățile lor pentru rezolvarea circulațiilor pietonale.”

De asemenea, la sud de De 1562 se preconizează o dezvoltare coerentă și complexă a infrastructurii de circulație, cu o tramă stradală cu gabarit minim 6,00 m carosabil, circulații pietonale și pentru biciclete, zonă pentru colectarea selectivă a deșeurilor, iar spațiile verzi sunt intercalate astfel încât să fie folosite în mod adecvat de către toți proprietarii din zonă.

2.5. Ocuparea terenurilor

Zona studiată are ca funcțiune dominantă locuirea. Parcelele vizate de prezenta documentație sunt libere de construcții.

La elaborarea propunerilor de dezvoltare urbanistică s-au ținut cont de următoarele:

- Retragerea de minim 5 m față de frontul stradal propus, respectiv față de limita posterioară a parcelei;
- Armonizarea funcțiunilor propuse cu prevederile RLU aferent PUZ în curs de aprobare – Zonă locuințe individuale, Intravilan Municipiul Arad, zona Bujac CF 335121, CF 335127, CF 335133, CF 335140, CF 335147, CF 335154 Arad, elaborat de S.C. L&C ARHILUX CUBIC S.R.L.
- cedarea a unei fâșii cu o adâncime de 1,50 m pe toată lungimea frontului stradal pentru acomodarea trotuarului și a unui spațiu verde și integrarea în trama propusă de P.U.Z.-ul învecinat.

2.6. Echipare edilitară

2.6.1. Alimentarea cu apă

În prezent, incintele studiate nu dispun de utilități. Există posibilitatea de racord la rețelele de: apă și canal, curent electric, gaz, telefonie și rețea de televiziune prin cablu, toate existente pe Str. Lavandei (cel mai apropiat punct de racord) și extinderea rețelelor.

2.6.2. Canalizare menajeră

În prezent, incintele studiate nu dispun de utilități. Există posibilitatea de racord la rețelele de: apă și canal, curent electric, gaz, telefonie și rețea de televiziune prin cablu, toate existente pe Str. Lavandei (cel mai apropiat punct de racord) și extinderea rețelelor.

2.6.3. Canalizare pluvială

În prezent, incintele studiate nu dispun de utilități. Există posibilitatea de racord la rețelele de: apă și canal, curent electric, gaz, telefonie și rețea de televiziune prin cablu, toate existente pe Str. Lavandei (cel mai apropiat punct de racord) și extinderea rețelelor.

2.6.4. Energie electrică



În prezent, incintele studiate nu dispun de utilități. Există posibilitatea de racord la rețelele de: apă și canal, curent electric, gaz, telefonie și rețea de televiziune prin cablu, toate existente pe Str. Lavandei (cel mai apropiat punct de racord) și extinderea rețelelor.

2.6.5. Telefonie

În prezent, incintele studiate nu dispun de utilități. Există posibilitatea de racord la rețelele de: apă și canal, curent electric, gaz, telefonie și rețea de televiziune prin cablu, toate existente pe Str. Lavandei (cel mai apropiat punct de racord) și extinderea rețelelor.

2.6.6. Gaze naturale

În prezent, incintele studiate nu dispun de utilități. Există posibilitatea de racord la rețelele de: apă și canal, curent electric, gaz, telefonie și rețea de televiziune prin cablu, toate existente pe Str. Lavandei (cel mai apropiat punct de racord) și extinderea rețelelor.

2.6.7. Alimentarea cu energie termică

În prezent, incintele studiate nu dispun de utilități. Există posibilitatea de racord la rețelele de: apă și canal, curent electric, gaz, telefonie și rețea de televiziune prin cablu, toate existente pe Str. Lavandei (cel mai apropiat punct de racord) și extinderea rețelelor.

2.7. Probleme de mediu

2.7.1. Relația cadru natural- cadru construit

În zona studiată nu există surse majore sau medii de poluare. Probleme pot apărea datorită eventualelor depozitări neautorizate de gunoarie sau de îngrășăminte chimice în perioada sezonului agricol.

2.7.2. Riscuri naturale și antropice

Zona studiată în prezenta documentație este amplasată în zona cu intensitate seismică VII, Conform Legii 575/2001 Anexa nr. 3.

Conform Hotărârii nr. 382-2003, zona studiată nu este expusă la riscuri naturale: inundații și alunecări de teren. Conform anexei nr. 5 la Legea 575/2001 - Unități administrativ-teritoriale afectate de inundații - la poziția 76 este menționat Municipiul Arad, ca fiind expus riscurilor naturale și anume inundațiilor pe cursuri de ape, râul Mureș, dar zona studiată nu intră în zona expusă inundațiilor datorită faptului că se găsește la o distanță considerabilă față de Râul Mureș.

Conform P100/1992, intervalele de timp la care se produc cutremurele, modul lor de manifestare și efectele acestora asupra construcțiilor, au un caracter imprevizibil, puternic aleator. Din această cauză eficiența măsurilor de protecție antiseismică poate fi judecată numai în mod statistic, având în vedere modul în care un eveniment seismic se încadrează în șirul de evenimente așteptate pe anumite perioade de timp, inclusiv din punctul de vedere intensității, precum și proporția construcțiilor aferente din diferite grade de avariere și a căror comportare are un impact social și economic semnificativ. Din aceste motive responsabilitatea pentru protecția antiseismică a construcțiilor, trebuie evaluată pe baza criteriilor privind respectarea prevederilor prescripțiilor de proiectare, de execuție și de exploatare și nu prin prisma apariției, în cazul unor construcții individuale, a unor urmări mai deosebite.

Efectele fenomenelor de risc natural asupra construcțiilor și a echipării edilitare se preconizează astfel:

- Cutremure de pământ - Avarii la structurile de rezistență : mișcarea produce panică și îngreunează deplasarea oamenilor ; pagubele sunt neînsemnate în cazul clădirilor executate conform normelor iar construcțiile slab executate suferă avarii considerabile; mișcarea se simte și din automobile.
- Inundații - Nu este cazul
- Alunecări de teren - Nu este cazul.

În zona studiată nu există surse antropice permanente de poluare a aerului (activități industriale cu emisii de fum sau pulberi), terenurile având destinație de teren arabil. Poluarea aerului poate apărea accidental, de la focuri deschise în care se ard și deșeuri, sau materiale periculoase (cauciucuri, materiale plastice, etc.).



2.7.3. Căi de comunicații

Circulația în zonă se face pe strada Lavandei - stradă privată ce deservește zona rezidențială; nu prezintă riscuri din punct de vedere al exploatării.

2.7.4. Valori de patrimoniu ce necesită protecție

Nu există valori de patrimoniu în zona studiată și nici în apropierea acesteia.

2.7.5. Potențial balnear și turistic

În zona studiată, turismul și agroturismul nu au un aport semnificativ. În privința potențialului balneo-turistic, nu există surse cunoscute de ape minerale sau termale.

2.8. Opțiuni ale populației

În elaborarea PUZ - ului se ține cont de opțiunile și opinia populației, fiind aplicate procedurile de transparență conform Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism - publicat în Monitorul Oficial nr. 47/19.01.2011 - dat în baza art. 57 și 61 din Legea nr. 350/2001 și art. 13 alin. 6 din HG 1631/2009.

S-a obținut avizul de oportunitate nr. 23 din 06.08.2021 care nu specifică existența de sesizări/observații din partea publicului ulterior etapei de transparență.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Din analiza datelor existente, a documentațiilor de urbanism menționate anterior, a specificațiilor din tema de proiectare, Certificatului de Urbanism nr. 327 din 12 aprilie 2021, rezultă că parcela se pretează noii destinații solicitate de beneficiar, incluzând prin aceasta și extinderea zonei rezidențiale și relația armonioasă cu loturile alăturate.

În urma studiului geotehnic efectuat în zonă, s-a constatat că terenurile din amplasament se prezintă relativ plan orizontal, cu denivelări nesemnificative de ordinul a 0,20 -0,50 m, având stabilitatea generală asigurată. Având în vedere condițiile de fundare și caracteristicile constructive și funcționale ale construcției propuse, se recomandă o fundare directă la adâncimi mai mari de 0,8 - 0,9 m, pe stratul de argilă, argilă prăfoasă cafenie plastic vârtoasă. Adâncimile optime de fundare și presiunile admisibile de calcul a terenului de fundare, vor fi stabilite pe baza studiilor ce se vor întocmi, adaptate și corectate în funcție de caracteristicile constructive și funcționale ale obiectelor propuse. În vederea stabilirii cât mai precise a condițiilor de fundare, la nivelul fiecărui obiect în parte, recomandăm executarea a cel puțin câte un foraj pentru fiecare obiect/max. 300-500 mp care se va proiecta. Pentru drumuri, platforme, se vor epuiza în mod obligatoriu toate umpluturile întâlnite pe amplasament.

Pentru realizarea prezentei documentații s-a efectuat o ridicare topometrică pentru un plan topografic analogic și digital, de către s.c. Digital Mapping s.r.l., prin care s-au indicat limitele imobilului, căile de acces din zona amplasamentului și utilitățile supraterane.

3.2. Prevederi ale P.U.G.

P.U.G.-ul aprobat prin H.C.L. Arad nr. 502/2018, cuprinde reglementări specifice pentru zona studiată amplasată în intravilanul localității, acestea referindu-se la: utilizările functionale admise, utilizările admise cu conditionari, utilizările interzise, condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, circulații și accese, condiții de echipare edilitară, posibilități maxime de utilizare a terenului.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 637 din 12 aprilie 2021, destinația este de subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban - zonă propusă LMu16b- interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ. Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt: zonă de depozitare, spații comerciale și prestări servicii.



Terenurile sunt situate în UTR. 16 în conformitate cu Regulamentul aferent PUG - subzonă prestări servicii - ISps70.

Reglementarea circulațiilor și echipării edilitare și se va argumenta pe baza studiilor de specialitate, realizarea acceselor și a utilităților se va face prin grija și cheltuiala inițiatorului PUZ. Parcările necesare, conform specificului funcțiunilor se vor realiza fără afectarea domeniului public, cu respectarea prevederilor HGR.525/96, ANEXA 5. Spațiile verzi și plantate vor fi dimensionate conform HGR.525/96.

3.3. Valorificarea cadrului natural

În zona studiată nu există vegetație înaltă sau de interes, cea existentă fiind o vegetație spontană, crescută haotic. Se propune amenajarea spațiilor verzi publice ale profilului stradal. Pe amplasamentul propus există posibilități de construire, ținând cont de condițiile de fundare a terenului și de adaptare a activităților la condițiile de climă.

3.4. Modernizarea circulației

Organizarea circulației în incinta studiată se va face conform planșei de reglementări; se prevede câte un acces auto și pietonal în perimetru, pentru pentru fiecare parcelă cu propuneri. În incintă se propune realizarea de platforme betonate, dalate sau pavate.

- Accesul în incintă:

Accesul în incinte se va face prin amenajarea drumului existent De 1562, astfel încât să ajungă la profil de stradă, prin cedarea echitabilă de către proprietarii parcelelor studiate, respectiv a celor prevăzute la sud de drumul existent, a unei fâșii de 1,50 m lățime, pe toată lungimea frontului stradal, astfel încât să rezulte un drum public cu un profil stradal de 10,00 m (7,00 m circulație auto, 1,50 m pietonal și spații verzi pe fiecare latură). Terenul aferent drumului public cedat va rămâne proprietate publică.

- Sistematizarea verticală:

Lucrările de sistematizare verticală au ca scop crearea unei platforme unitare, la cote foarte apropiate de cele existente, terenul fiind în mare măsură la aceeași cotă. Pantele transversale și longitudinale ale platformelor vor fi executate astfel încât să conducă apele de suprafață spre rigolele de colectare prevăzute.

Conform RLU, în interiorul fiecărei parcele studiate se vor asigura minim două locuri de parcare.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

3.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Principala funcțiune ce se propune pentru parcelele studiate este locuire

- a. Funcțiunea dominantă - funcțiunea de zonă de locuințe;
- b. Funcțiunile complementare admise ale zonei:
 - zonă prestări servicii;
 - activitati comerciale.

3.5.2. Stabilirea destinației și ocupării terenului

Pe parcelele studiate se dorește construirea de locuințe unifamiliale, una pe fiecare parcelă. Categoriile funcționale propuse pentru parcelele vizate de prezenta documentație sunt: zona locuințe individuale, zonă trotuare, zonă spații verzi. Nu se prevăd servituți de trecere, terenurile sunt proprietate privată, iar accesul la proprietățile învecinate nu vor fi afectate de această investiție. Se va ceda teren pentru lărgirea drumului De1562. Gararea mașinilor se va face în incinta proprie a parcelelor. Fiecare parcelă va avea minim două locuri de parcare.

a. Ocuparea terenului admisă

În incinta parcelelor cu propuneri vor fi amplasate construcții în zona edificabilă, conform planului de reglementări urbanistice anexat.

Reglementări obligatorii:



- se prevede o retragere de 5 m față de limita de proprietate de la frontul stradal, datorită reglementărilor deja existente în zonă (strada Orizontului) și cele prevăzute prin PUZ învecinat – Zonă locuințe individuale, Intravilan Municipiul Arad, zona Bujac CF 335121, CF 335127, CF 335133, CF 335140, CF 335147, CF 335154 Arad cu care se dorește armonizarea
- regimul de înălțime maxim propus este **S(D)+P+1E+M**; înălțimea construcțiilor va ține cont de:
 - respectarea regulilor arhitectural-urbanistice ale ansamblului urban zonal;
 - respectarea cerințelor de asigurare a securității, stabilității și siguranței în exploatare;
 - protejarea și punerea în valoare a mediului natural și a celui construit existent.
- Se va amenaja zonă de parcare pe parcelă (platforme semipietonale).
- Se vor amenaja spații verzi și plantate pe parcelă.
- Investițiile vor fi realizate din fonduri proprii ale beneficiarilor. Terenurile sunt proprietate privată.

b. Ocuparea terenului interzisă

Se interzic construcții pe limita de proprietate, fie ele chiar cu calcane.

Nu se vor desfășura:

- activități poluante în clădiri sau incintă;
- creșteri de animale;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- nu se va construi în zona de protecție a rețelelor edilitare.

3.5.3. Aspectul exterior al construcțiilor

- Fațade: Pentru fațade se vor folosi materiale similare celor utilizate la cladirile din zonă și se vor respecta prevederile PUG-ului în vigoare.
- Acoperișuri: Se vor realiza acoperișuri în terasă sau cu șarpantă metalică sau lemn, cu învelitori din țiglă ceramică, metalică sau membrane bituminoase și se vor respecta prevederile PUG-ului în vigoare.
- Împrejmuiri: Se vor respecta prevederile PUG-ului în vigoare. Se recomandă ca împrejmuirea parcelei spre strada să se facă din elemente transparente, posibil dublată cu gard viu, cu un soclu plin de maxim 60 cm. Spre vecinătăți se recomandă împrejmuiri opace. Se va ține cont de relația de vecinătate și se va încerca integrarea din punct de vedere formal și arhitectural cu caracterul zonei.

3.5.4. Bilanț teritorial de zonă (parcele studiate)

- Indicatori urbanistici:
 - Indicatori urbanistici maxim existenți: P.O.T. maxim = 0,00%
C.U.T. maxim = 0,00
 - Indicatori urbanistici maxim propusi: P.O.T. maxim = 40%
C.U.T. maxim = 1,20
 - Indicatori urbanistici minim propusi: P.O.T. min = 10%
C.U.T. min = 0,10



SITUAȚIA PROPUȘĂ

Zona studiată		7083,67 mp		
Nr. Crt	Teren aferent	Suprafața propusă (mp)		%
1	Teren arabil intravilan		2258,10	31,88
2	Locuire, servicii complementare		2364,38	33,38
3	Alei pietonale		31,60	0,45
4	Platforme semipietonale		149,89	2,11
5	Drum pietruit		805,00	11,36
6	Spații verzi neamenajate		332,74	4,70
7	Trotuare		48,91	0,69
8	Spații verzi amenajate		1073,05	15,15
9	Platforme accese carosabile		20,00	0,28
Total general			7083,67	100,00

Incinta reglementată urbanistic nr.cad.352369		640,00 mp	
Nr. Crt	Teren aferent	Suprafața propusa (mp)	
1	Locuire, servicii complementare	244,00	38,13
2	Alei pietonale	9,30	1,45
3	Platforme semipietonale	48,70	7,60
4	Spații verzi amenajate	308,00	48,14
5	Suprafață cedată domeniului public pentru lărgirea profilului stradal	30,00	4,68
Total general		640,00	100,00
Suprafață finală parcelă		610,00	95,32

Incinta reglementată urbanistic nr.cad.352369 după cedare 30,00 mp către domeniul public		610,00 mp	
Nr. Crt	Teren aferent	Suprafața propusa (mp)	
1	Locuire, servicii complementare (S max.)	244,00	40,00 (P.O.T. max.)
2	Alei pietonale	9,30	1,52
3	Platforme semipietonale	48,70	7,98
4	Spații verzi amenajate	308,00	50,50
Total general final		610,00	100,00

Incinta reglementată urbanistic nr.cad.352370		800 mp	
Nr. Crt	Teren aferent	Suprafața propusa (mp)	
			%



1	Locuire, servicii complementare	306,60	38,32
2	Alei pietonale	10,30	1,29
3	Platforme semipietonale	50,40	6,30
4	Spații verzi amenajate	399,20	49,90
5	Suprafață cedată domeniului public pentru lărgirea profilului stradal	33,50	4,19
Total general		800,00	100,00
Suprafață finală parcelă		766,50	95,81

Incinta reglementată urbanistic nr.cad.352370 după cedare 33,50 mp către domeniul public		766,50 mp	
Nr. Crt	Teren aferent	Suprafața propusa (mp)	%
1	Locuire, servicii complementare (S max.)	306,60	40,00 (P.O.T. max.)
2	Alei pietonale	10,30	1.34
3	Platforme semipietonale	50,40	6,58
4	Spații verzi amenajate	399,20	52,08
Total general final		766,50	100,00

Incinta reglementată urbanistic nr.cad.354872		750 mp	
Nr. Crt	Teren aferent	Suprafața propusa (mp)	%
1	Locuire, servicii complementare	285,76	38,10
2	Alei pietonale	12,00	1,60
3	Platforme semipietonale	50,79	6,77
4	Spații verzi amenajate	365,85	48,78
5	Suprafață cedată domeniului public pentru lărgirea profilului stradal	35,60	4,75
Total general		750,00	100,00
Suprafață finală parcelă		714,40	95.25

Incinta reglementată urbanistic nr.cad.354872 după cedare 35,60 mp către domeniul public		714,40 mp	
Nr. Crt	Teren aferent	Suprafața propusa (mp)	%
1	Locuire, servicii complementare (S max.)	285,76	40,00 (P.O.T. max.)
2	Alei pietonale	12,00	1,68
3	Platforme semipietonale	50,79	7,11
4	Spații verzi amenajate	365,85	51,21
Total general final		714,40	100,00

Retragerea minima fata de aliniamentul stradal și limitele laterale:



Amplasarea construcțiilor față de:	distanța minimă
Limita de proprietate la frontul stradal (S)	5,00 m
Limita de proprietate stânga (V)	0,00 m
Limita de proprietate dreapta (E)	0,00 m
Limita de proprietate spate (N - front stradal către strada Lavandei)	5,00 m

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

3.6.1. Considerații generale

Pentru a crea condiții reale de funcționare, a asigura utilitățile de toate categoriile la calitatea impusă de normele UE privind dezvoltarea durabilă, în funcție de context și posibilități, utilitățile se propun a fi rezolvate prin racord la rețelele de utilități locale existente.

Toate utilitățile se realizează din fondurile beneficiarului; punerea în funcțiune a construcțiilor se va face numai după asigurarea utilităților.

Debitele finale se vor determina la AC, în funcție de destinație, conform Aviz furnizor.

3.6.2. Alimentarea cu apă

Construcțiile nou propuse se vor racorda la rețeaua municipală de apă-canal.

3.6.3. Stingere incendiu:

Amplasarea hidranților de incendiu va respecta prevederile P118/2-2013. Calculul necesarului de apă pentru situația de incendiu se face ținând cont de prevederile normelor în vigoare (SR EN 1343/1-2006 și P118/2-2013); debitul de apă necesar va fi asigurat din rețeaua de distribuție municipală pe care sunt amplasați hidranți exteriori cu diametru nominal de 65 mm, cu un debit de 5, l/sec.

3.6.4. Alimentarea cu apă caldă menajeră și agent termic de încălzire

Apa caldă se va produce local, în microcentrală termică individuală sau cu ajutorul instalațiilor moderne de producere a agentului termic, amplasate în incinte.

3.6.5. Canalizare menajeră și pluvială

Ape menajere:

Construcțiile nou propuse se vor racorda la rețeaua municipală de canalizare.

Ape pluviale:

Apele pluviale colectate de acoperișuri și de pe platforme vor fi preluate printr-un sistem de rigole și dirijate în rețeaua municipală.

3.6.6. Alimentare cu energie electrică

Construcțiile nou propuse se vor racorda la rețeaua municipală de alimentare cu energie electrică.

3.6.7. Alimentare cu gaze naturale

Construcțiile nou propuse se vor racorda la rețeaua municipală de alimentare cu gaz natural. Pentru branșament și alimentare cu gaz a construcțiilor ce urmează a fi construite pe parcelele studiate în prezenta documentație se va solicita soluția tehnică de alimentare de către operatorul licențiat pentru distribuția gazelor naturale.

3.6.8. Alimentarea cu energie termică

În prezent, incintele studiate nu dispun de utilități. Există posibilitatea de racord la rețelele de: apă și canal, curent electric, gaz, telefonie și rețea de televiziune prin cablu, toate existente pe Str. Lavandei (cel mai apropiat punct de racord) și extinderea rețelelor, însă proprietarii pot opta pentru microcentrale proprii pe gaze naturale, combustibil solid, sau alte soluții de încălzire.



3.6.9. Asigurarea cu servicii de telecomunicații

Pentru asigurarea corespunzătoare a posibilităților de racordare la telefonie și servicii complexe de telecomunicații (internet, TV), se va apela la distribuitorii de servicii atestați, care dețin rețele existente în zonă (TELEKOM, DIGI, etc.).

3.6.10. Gospodărire comunală

Deșeurile menajere vor fi colectate individual în pubele din PVC puse la dispoziția proprietarilor de către firmele de profil. Pentru colectarea deșeurilor menajere se va încheia un contract de prestări servicii cu o firmă de profil. Pubelele nu vor fi depozitate pe domeniul public.

Nu există activități industriale poluante care să producă deșeuri industriale în zona cu propuneri. Celelalte tipuri de deșeuri, materiale, ambalaje, plastic, hârtie, textile etc. – sunt supuse aceluiași regim de colectare și transport ca și gunoaiile menajere și stradale.

3.7. Protecția mediului

Ținând cont de tipul de funcțiuni propuse, 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. construcțiile din incintele care fac obiectul prezentului P.U.Z. vor fi autorizate doar unor activități nepoluante.

a) Diminuarea surselor de poluare: impactul activității de locuire din incintele studiată asupra mediului este redus, încadrându-se în normele tehnice emise de către Ministerul Mediului, precum și în limitele prevăzute în cadrul actelor normative specifice.

b) Depozitarea controlată a deșeurilor: deșeurile de orice fel vor fi gestionate de firme de specialitate în baza contractului de prestări servicii încheiat cu proprietarii; nu se vor depozita nici temporar pe terenurile virane din jurul amplasamentului.

c) Refacerea peisagistică: tipurile, varietatea și densitatea vegetației noi din incinte se vor coordona cu caracteristicile climatice ale zonei. Accentul se va pune pe crearea unui peisaj adecvat.

d) Valorificarea potențialului turistic: nu este cazul.

3.8. Lista obiectivelor de utilitate publică

Zona studiată adăpostește dotări de interes public:

- drumul de exploatare De 1562, proprietatea Municipiului Arad - de interes local
- rețele de utilități pe strada Lavandei – de interes local.

Lărgirea De 1562, astfel încât să ajungă la profil de stradă, se va face prin cedarea echitabilă de către proprietarii parcelelor studiate a unei fâșii de 1,50 m lățime, pe toată lungimea frontului stradal, astfel încât să rezulte un drum public cu un profil stradal de 10,00 m (7,00 m circulație auto, 1,50 m pietonal și spații verzi pe fiecare latură). Terenul aferent drumului public cedat va rămâne proprietate publică.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Înscrierea în prevederile P.U.G.

Din cele prezentate la capitolele anterioare rezultă respectarea prevederilor certificatului de urbanism nr. 637 din 12.04.2021, eliberat de Primăria Municipiului Arad.



4.2. Categoriile de intervenție

Principalele categorii de intervenție ce susțin și permit materializarea propunerilor sunt:

- realizarea infrastructurii de transport și circulație cu lărgirea și modernizarea drumului existent la sud de zona cu propuneri.
- cedarea a unei fâșii de 1,50 m lățime, pe toată lungimea frontului stradal a tuturor parcelelor studiate și amenajarea trotuarului și a spațiului verde.
- extinderea rețelelor de utilități.
- autorizarea și execuția împrejmuirilor și a construcțiilor cu amenajarea aferentă a incintelor.

Toate funcțiunile grupate și amplasate în zonă se coordonează cu funcțiunile existente menținute. Nicio investiție nu se va pune în funcțiune înainte de a se asigura cu toate utilitățile realizate în avans, prezentate conform H.G. 1076/2004 și Legea 50/1991 (actualizate).

4.3. Precizări ale elaboratorului P.U.Z. asupra propunerilor avansate; eventuale restricții

Ținând cont de posibilitatea de integrare funcțională, cu realizarea investiției din punct de vedere tehnic, amplasamentul propus de beneficiar întrunește condițiile necesare unei bune funcționări influențând în niciun fel caracteristicile urbanistice ale localității.

În consecință, obiectivul propus nu va conduce la stabilirea de restricții sau interdicții în localitate, nefiind necesare în acest sens întocmirea de studii de fundamentare referitoare la circulație, dotare edilitară, relaționări cu localitatea, precum nici completarea ridicării topografice prin extinderea ei. Condițiile și restricțiile sunt precizate la capitolele de propuneri și regulament de urbanism.

Întocmit,

Proiectant general,

arh. TĂMĂȘAN MARIA

Urbanism, specialist RUR,

arh. NAGY-VIZITIU ALEXANDRU

