



CAPITOLUL I

MEMORIU DE PREZENTARE

Cadru continut GM 010 / 2000



BORDEROU

memoriu prezentare

01. INTRODUCERE

- 01.01. Date de recunoastere a documentatiei
- 01.02. Obiectul PUZ
- 01.03. Surse documentare

02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 02.01. Evolutia zonei
- 02.02. Încadrarea în localitate
- 02.03. Elemente de cadru natural
- 02.04. Circulatia
- 02.05. Ocuparea terenurilor
- 02.06. Echiparea edilitara
- 02.07. Probleme de mediu
- 02.08. Optiuni ale populatiei

03. PROPUNERI DE REZOLVARE URBANISTICA

- 03.01. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 03.02. Prevederi ale PUG
- 03.03. Valorificarea cadrului natural
- 03.04. Modernizarea circulatiei
- 03.05. Zonificarea functionala
- 03.06. Dezvoltarea echiparii edilitare
- 03.07. Protectia mediului
- 03.08. Obiective de utilitate publica

04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINU



MEMORIU DE PREZENTARE

01. INTRODUCERE

01.01. Date de recunoastere

beneficiar	CABA JOSEPH
denumire lucrare	INTOCMIRE P.U.Z. SI R.L.U. CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+2E
amplasament	Jud.Arad,mun.Arad, extravilan, C.F. nr.327136
proiectant general	S.C. STACONS S.R.L.
numar proiect	58 /2021
faza de proiectare	PUZ

01.02. Obiectul lucrării

Amplasamentul studiat este situat în partea S-V a municipiului Arad, la Sud de DJ 682 , jud.Arad. Are suprafata de 5000 mp conform C.F. nr. 327136;

Municipiul Arad este în continuă dezvoltare de zone de locuinte unifamiliale. În interiorul orasului, preturile au crescut mult și terenurile libere de constructii s-au îputinat. Astfel există o cerere largă de terenuri pentru locuinte, situate cât mai aproape de Arad. Existența utilitatilor favorizeaza extinderea zonei rezidentiale spre periferia orasului.

Prin tema de proiectare au fost solicitate urmatoarele:

- identificarea proprietatilor/ terenurilor din zona studiata
- organizarea retelei stradale, extinderea circulatiilor – carosabil si pietonal, legatura cu drumurile din zona
- organizarea arhitectural-urbanstica, functie de caracteristicile structurii urbane propuse
- modul de utilizare al terenului, stabilire CUT si POT
- dezvoltarea infrastructurii edilitare in corelare cu utilitatile din zona
- se vor rezolva disfunctionalitatile zonei studiate

Se vor analiza si respecta cerintele din Certificatul de urbanism nr. 1168 din 28 iunie 2021.

Se vor analiza si respecta cerintele din Studiul de oportunitate nr.11 din 22.03.2022 cu urmatoarele conditii:



-P.O.T. maxim propus: 40,00%;
-C.U.T. maxim propus: 0,60;
-Zona verde propusa: minim 35,00%;
-Regim de inaltime maxim propus: P+2E, H max propus = 12,00 m.
Inaltimea maxima a constructiilor se va stabili prin avizul care se va obtine de la Autoritatea Aeronautica Civila Romana, conform Certificatului de Urbanism nr. 1168 din 28 iunie 2021, emis de Primaria Municipiului Arad;
-Retragerea fata de aliniamentul stradal a zonei edificabile, spre Nord, va fi de 22,70 m. Retragerea fata de drumul judetean DJ 682 Arad-Zadareni va fi impusa prin avizul emis de catre administratorul drumului judetean, conform Certificatului de Urbanism nr. 1168 din 28 iunie 2021, emis de Primaria Municipiului Arad (zona de protectie este de 30,00 din axul drumului judetean);
-Retragerile fata de laturile Est si Vest vor fi de min. 2,00 m, iar fata de latura posterioara, dinspre Sud, va fi intre 32,41-36,96 m;
-Parcarile necesare se vor realiza, conform specificului functiunilor, cu respectarea prevederilor H.G.R. nr. 525/1996, anexa 5 si fara afectarea domeniului public;
Studiul de oportunitate a fost analizat in cadrul sedintei C.T.A.T.U. din data de 18.01.2022.

S-a parcurs etapa 1 - pregatitoare - P.U.Z. prin Raportul de informare si consultare a publicului asupra intentiei de elaborare PUZ cu Nr.ad. 1343/ A5/ 22.03.2022.

01.03. Surse de documentare

Pentru intocmirea prezentei documentatii au fost studiate urmatoarele documente:

PUG Arad	Plan Urbanistic General ARAD
Legea nr. 350/2001	Amenajarea teritoriului si urbanismului cu completarile si modificarile ulterioare.
H.G.R. nr.525/1996	Hotararea Guvernului pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism republicata cu completarile si modificarile ulterioare (HGR nr.855/2001 - MO nr. 856/2002, Partea I).
OMLPAT nr.21/N/2000	Ghidul de aplicare al RGU
OMLPAT nr.176/N/2000	Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul - cadru al PUZ
OMDRT nr. 2701/2010	Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.
Legea nr. 307/2006	Apararea împotriva incendiilor cu completarile si modificarile ulterioare
Legea nr. 265/2006	Protectia mediului, prin aprobarea OUG nr. 195/2005
Legea nr. 315/2004	Legea dezvoltarii regionale în România republicata cu completarile si modificarile ulterioare.
Legea nr. 481/2004	Legea protectiei civile republicata cu completarile si modificarile ulterioare.
Legea nr. 33/1994	Exproprierea pentru cauza de utilitate publica, republicata cu completarile si modificarile ulterioare.
Legea nr. 50/1991	Autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata cu



O.G.nr. 43/1997	completarile si modificarile ulterioare. Regimul drumurilor, republicata cu modificarile si completarile ulterioare.
OMS nr. 119/2014	Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei, cu modificarile si completarile ulterioare.
H.G.R. 382/2003	Normelor metodologice privind exigentele minime de continut ale documentatiilor de amenajare a teritoriului si de urbanism pentru zonele de riscuri naturale.
Legea nr.575/2001	Aprobarea Planului de amenajare a teritoriului national - Sectiunea a V-a - Zone de risc naturalcu modificarile si completarile ulterioare.
Legea nr. 18/1991	Legea fondului funciar republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
Legea nr. 7/1996	Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
Legea nr. 10/ 1995	Legea calitatea in constructii, republicata, cumodificarile si completarile ulterioare;
Legea nr. 82/1998	Legea pentru aprobarea Ordonantei Guvernului nr.43/1997 privind regimul Juridic al drumurilor;
Legea nr. 107/ 1996	Legea apelor cu modificarile si completarile ulterioare;
Legea nr. 287/2009	Legea privind Codul Civil, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
GM-010—2000	Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal, indicativ GM-010—2000;
Ordinul nr. 227/2006	Ordinul privind amplasarea si dimensiunile zonelor de protectie adiacente infrastructurii de imbunatatiri funciare;
Ordinul nr. 4221/1995	Ordinul comun al ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, Ministrului de Interne, directorului Serviciului Roman de Informatii si Ministrului Apararii Nationale;
HG nr. 1076/2004	Hotararea privind stabilirea procedurii de realizare a evaluarii de mediu pentru planuri si programe, cu modificarile si completarile ulterioare.
Legea nr. 138/2004	Legea imbunatatirilor funciare, republicata cu modificarile si completarile ulterioare.
Legea nr. 24/2007	Legea privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din intravilanul localitatilor, republicata cu modificarile si completarile ulterioare.



02. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

02.01. Evolutia zonei

Atestat documentar din 1131, orasul Arad este situat în vestul României, pe malul Muresului, la intersectia drumurilor N-S (Crisana – Banat) si E – V (Transilvania - Europa Centrala). Din 1834 este declarat oras liber regesc dar adevarata înflorire a orasului este între 1870 – 1910. Dupa 1920 este cuprins în intravilan si cartierul Gai, impingand spre N-V limitele topografice ale orasului.

Terenul studiat a facut parte din zona agricola limitrofa localitatii, pe amplasament neexistand forme de organizare urbanistica cartate;destinatia a început sa se modifice dupa 1989, când a disparut sistemul CAP, IAS, etc., iar majoritatea terenurilor au redevenit proprietate personala.

In ultimii ani, accesibilitatea zonei, precum si investitiile masive, s-au concretizat printr-un interes crescut acordat zonei.

02.01.01. Potential de dezvoltare

Municipiul Arad este în continuă dezvoltare de zone pentru locuinte unifamiliale. În interiorul orasului, preturile au crescut mult și terenurile libere de constructii s-au împutinat. Astfel există o cerere largă de terenuri pentru locuinte, situate cât mai aproape de Arad. Existența utilitatilor favorizeaza extinderea zonei rezidentiale spre periferia orasului.

02.02. Incadrarea in localitate

Amplasamentul studiat este situat în partea S-V a municipiului Arad (la cca.250 m vest fata de limita intravilanului , la Sud de DJ 682 , jud.Arad. Are suprafata de 5000 mp conform C.F. nr. 327136;

Beneficiarul este proprietarul imobilului înscris in: C.F. nr. 327136, cu o suprafata de 5000 mp.

Parcela studiată (avand S totala=5000 mp) sunt delimitate:

la Nord – DJ 682 (domeniu public)

la Vest- Nr.cad. 312145 Baza sportiva cu PUZ aprobat conform HCLM 264/2007
(proprietate privata)

la Est- teren arabil A 2388/39 nr.cad. 350648 (proprietate privata)

la Sud- zona verde nr.cad. 340746 si cale ferata (SNCFR)

Terenul are funcțiunea de arabil in extravilan in mun.Arad.

In prezent terenul este liber de construcții.

Incinta cu propuneri este conform planului de situatie anexat.

02.03. Elemente ale cadrului natural

02.03.01. Relief

Terenul din zona este relativ plan, fara denivelari importante.

02.03.02.Reteaua hidrografica

In zona studiata nu sunt prezente elemente ale retelei hidrografice.



02.03.03. Clima

Amplasamentul studiat se afla in zona climaterica II (conform hartii climaterice din STAS 6472/2-83) sIII (conform hartii climaterice din STAS 10907/1 -97), cu o temperatura de calcul pentru vara de 28 grade Celsius/ temperatura de calcul pentru iarna de -15 grade Celsius.

Viteza de calcul a vanturilor este de 22 m/s, conform STAS 10101/20 – 90, estimandu-se o expunere anuala de 3000 de ore la vanturi mai mari de 4m/s, iar incarcare data de zapada de 0,9 / 0,12 / 0,15 conform STAS 10101/21-92 ; pentru zona studiata se prevede o cantitate medie de precipitatii anuala de 400-600 mm/mp.

02.03.04. Vegetatie

Elemente ale cadrului natural în mare varietate nu sunt prezente, caracteristic pentru teren arabil. Terenul este în totalitate neamenajat, existând vegetatie libera la nivelul solului.

02.03.05. Conditii geotehnice

Din punct de vedere geologic amplasamentul este asezat pe formatiunile depresiunii panonice, care a luat nastere prin scufundarea lenta a unui masiv hercinic, construit din sisturi cristaline.

Peste cristalin, situat la circa 1000 m adancime, stau discordant si transgresiv formatiunile sedimentare ale panonianului si cuaternarului. Panonianul are o grosime incepand de la suprafata, de circa 250m si este alcatuit din formatiuni lacustre si fluviatile (pleistocen si holocen) prezentand o stratificatie in suprafata de natura incrucisata. Cuaternarul este constituit din pietrisuri si bolovanisuri in masa de nisipuri cu intercalatii de argile prafoase.

Pentru aceasta faza de proiectare, la stabilirea conditiilor generale de fundare ale amplasamentului, au fost luate în considerare date cunoscute din zona.

02.03.06. Riscuri naturale

In acest capitol sunt analizate principalele probleme rezultate referitoare la riscurile naturale.

I. Cadrul natural- identificarea zonelor expuse la riscuri naturale, definirea riscurilor naturale existente și cauzele producerii dezastrelor:

a) cutremure de pământ: fenomene de faliere a scoarței terestre;

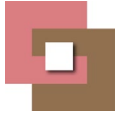
b) inundații: ploi torențiale, topiri bruște de zăpadă, obturarea sau colmatarea canalelor de desecare din zona, deteriorarea regularizării cursurilor de apă și/sau erori umane legate de exploatarea construcțiilor hidrotehnice și de obturarea albiei prin depozitarea de diverse materiale;

c) alunecări de teren: eroziunea apelor curgătoare, acțiunea apelor subterane, acțiunea înghețului și a dezghețului, acțiunea cutremurelor care reactivează alunecările vechi sau declanșează alunecări primare.

II. Tipologia fenomenelor de risc natural:

a) cutremure de pământ: superficiale, intermediare, de profunzime; magnitudinea pe scara Richter; intensitatea seismică pe scara MSK conform STAS 11.100/1993; parametrii de zonare a seismicității teritoriului studiat conform normativului P 100/92; perioada medie de revenire a cutremurelor cu intensitatea de 6 grade;

b) inundații: revărsarea cursurilor de apă datorită capacității insuficiente a albiilor; distrugerea lucrărilor hidrotehnice din cauza exploatării incorecte;



c) alunecări de teren: active, care se desfășoară în urma declanșării unei alunecări primare; reactive, care sunt declanșate, dar au perioade de stabilitate și acalmie; inactive, care pot fi latente și se pot activa oricând, abandonate, la care cauzele producerii au fost înlăturate, stabilizate prin metode de remediere.

III. Efectele fenomenelor de risc natural asupra construcțiilor și echipărilor edilitare:

a) cutremure de pământ: avarii la structurile de rezistență ale clădirilor și/sau distrugerii parțiale sau totale ale unor clădiri, pierderi de vieți omenești;

b) inundații: obiective afectate - clădiri, drumuri, poduri/podețe, rețele tehnico-edilitare, suprafețe din intravilan și extravilan;

c) alunecări de teren: obiective afectate - clădiri, rețele tehnico-edilitare, poduri, podețe, drumuri, suprafețe din intravilan și extravilan.

4. Delimitarea și ierarhizarea zonelor de riscuri naturale - conform hărților de risc natural:

a) cutremure de pământ: conform zonelor de intensitate seismică pe scara MSK și perioada medie de revenire;

b) inundații: calea viiturii, zonă frecvent inundabilă, zonă potențial inundabilă;

c) alunecări de teren: conform potențialului de producere, respectiv zone cu potențial scăzut de alunecare, zone cu potențial mediu de alunecare, zone cu potențial ridicat de alunecare.

Zona, prin poziție, relief, structură geologică, considerăm că nu este expusă la riscuri naturale.

02.04.Circulația

Incinta studiată este situată pe partea de Sud a drumului județean DJ 682 Zadareni-Aradul Nou.

Accesul spre parcelă se face din DJ 682.

Starea și traseul accesului pe parcelă este în prezent relativ improvizat și necorespunzător.

02.05.Ocuparea terenurilor

Funcțiunea actuală a terenului, conform extrasului de Carte Funciara, este cea de teren arabil în extravilan.

În stadiul actual, datorită încadrării funcționale nu există clădiri sau spații amenajate.

Incinta studiată este formată dintr-o parcelă de 5000 mp, în proprietatea lui CABA JOSEPH, conform extras CF nr. 327136 Arad.

Extrasul CF se anexează documentației pentru consultare.

Analiza situației existente a relevat disfuncționalități grupate pe categorii:

02.05.01.Disfuncționalități de circulație

Accesul la parcelă se va realiza prin amenajarea unui acces auto din DJ 682

Accesul la parcelă se va realiza fără a încurca traficul.

02.05.02.Disfuncționalități funcționale

Aspectul arhitectural - urbanistic este foarte modest.

Lipsa unor servicii complementare locuirii în proximitatea terenului studiat.

02.06.Echipare edilitară

Stadiul echipării edilitare a zonei în prezent, este descris în sumarul de mai jos :



02.06.01 Alimentarea cu apa:

Alimentarea cu apa se face de la rețeaua de alimentare cu apa potabilă din zona prin racordul propus în incintă .

02.06.02. Canalizare menajera:

Canalizarea menajeră va fi realizată prin racordarea la rețeaua de canalizare menajeră a orașului.

02.06.03. Canalizare pluviala:

Descărcarea gravitațională a apei din precipitații se va face prin jgheaburi, burlane și rigole până la deversarea în bazinul de retenție propus în incintă sau direcționarea pe spațiul verde.

02.06.04. Alimentarea cu energie electrica:

Alimentarea cu energie electrică se realizează printr-un racord subteran propus de la stâlp LEA de joasă tensiune, aflat la rețeaua strădală DJ 682, până la terenul care face obiectul P.U.Z.

Pe teren nu există linii electrice aeriene care să afecteze amplasamentul;

02.06.05. Alimentarea cu energie termica

Pe DJ 682 există rețea de gaz de la care se va bransa și amplasamentul studiat.

02.06.06. Telefonizare

Se va racorda la rețeaua strădală.

02.07. Probleme de mediu

Terenul are ca fostă categorie de folosință de teren arabil, fără surse de poluare semnificativă; în prezent sursa principală de poluare este vecinătatea cu DJ 682;

02.07.01. Relatia cadru natural – cadru construit

La data întocmirii documentației zona este liberă de construcții.

Se va asigura un echilibru optim între suprafețele ocupate de construcții, platforme, anexe și spații verzi.

02.07.02. Poluarea solului

În zona studiată nu există surse majore sau medii de poluare.

02.07.03. Poluarea apei

În zona studiată nu există surse majore sau medii de poluare ce pot influența negativ apa subterană.

02.07.04. Poluarea aerului

În zona studiată, momentan nu există surse permanente de poluare a aerului.

Posibilele noxe provin de pe DJ 682;

02.07.05. Poluarea sonora

Poluare sonoră din zona este cea dată de nivelul traficului rutier de pe DJ 682;

02.07.06. Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

Nu este cazul.

02.07.07. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Nu este cazul.



02.07.08. Evidențierea potențialului balnear și turistic:

Nu este cazul.

02.08. Opțiuni ale populației

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, prima etapă de informare și consultarea populației a fost parcursă fără constatări suplimentare.

Ordin nr. 119/2004 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare.

03. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

03.01. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Pentru prezenta investiție a fost întocmită o documentație în vederea emiterii Avizului de oportunitate. Avizul cu nr. 11 din 22.03.2022 a fost aprobat în cadrul CTATU în vederea elaborării documentației de urbanism P.U.Z. *SI RLU AFERENT- pentru CONSTRUIRE LOCUINTA.*

Astfel, se dorește realizarea unei construcții cu funcțiunea de locuință.

Amplasamentul prezintă o bună poziționare și accesibilitate în zonă, dar este situat totodată departe de aglomerația urbană. Existența tuturor utilitatilor necesare bunei funcționări, facilitează realizarea investiției.

03.02. Prevederi ale PUG

În PUG zona este încadrată în arabil extravilan, nereglementată din punct de vedere urbanistic.

În vecinătate sunt S- servicii, SP- spații plantate, agrement și sport.

Proiectul va respecta Ordinul nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.

03.03. Valorificarea cadrului natural

Cadru natural existent este reprezentat de un peisaj extravilan arabil. Este deci necesară protejarea cadrului existent. În acest sens vor fi prevăzute spații verzi.

03.04. Modernizarea circulației

Deservirea rutieră a obiectivului proiectat urmează a se asigura dinspre DJ 682 km 100+500 stânga, în 2 etape, astfel:

A. Etapa 1 – prin racord carosabil în "T" la drumul public

Accesul local temporar din/ înspre DJ 682 propus va fi amplasat la km 4+700 al liniei cale ferată Arad – Periam. Platformele carosabile propuse vor fi amplasate în afara zonei de siguranță a liniei CF, dar parțial în zona de protecție a liniei CF.

Lucrările rutiere amenajate ca o intersecție în „T”, constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de acces în incintă la marginea părții carosabile a drumului județean cu raze de racordare $R = \min. 9,00 \text{ m}$;

- amenajarea drumului de acces în incintă cu lățimea de 4,00 m și realizarea unei structuri rutiere cu beton rutier;



B. Etapa 2 – intersecție cu benzi de accelerare/decelerare și bandă de viraj la stânga, cu asigurarea în cadrul parcelei reglementate a suprafeței pentru drum colector paralel cu DJ 682 (care va fi propus în noul PUG și RLU a mun.Arad).

Lucrările rutiere constau în principal din următoarele:

- amenajarea accesului rutier prin racordarea directă a drumului de acces în incintă la marginea părții carosabile a drumului județean cu raze de racordare $R = \min. 9,00 \text{ m}$;
- amenajarea benzilor de accelerare și decelerare, a benzilor de viraj la stânga
- amenajarea unui drum colector de lățime min. 5,50 m, paralel cu DJ 682, care să poată prelua și traficul rutier produs pe parcelele învecinate dreapta-stânga, și să îl descarce în drumul județean cu ajutorul unei singure intersecții; drumul colector este propus spre limita zonei de protecție a liniei CFR, la min. 94 m față de axul liniei CFR;
- amenajarea drumului de acces în incintă cu lățimea de 6,00 m și realizarea unei structuri rutiere cu beton rutier;

Amenajarea accesului rutier se va realiza în conformitate cu prevederile normativului C.D. 173/2001 și a buletinului tehnic AND 600-2010 (Normativ pentru amenajarea intersecțiilor la nivel pe drumurile publice), privind amenajarea intersecțiilor la nivel din interiorul localităților, asigurându-se și relația de viraj la stânga.

Lucrările proiectate respectă, de asemenea, prevederile conținute în O.G. nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată în M.O. nr. 237/29.04.1998.

Accesul din/ înspre DJ 682 propus va fi amplasat la km 4+700 al liniei cale ferată Arad – Periam.

Execuția lucrărilor:

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

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării acceselor rutiere, precum și al semnalizării rutiere (indicatoare și marcaje) necesare pentru amenajarea accesului rutier la obiectiv, va fi suportat de către beneficiar, iar execuția lucrărilor se va face de către o unitate specializată în lucrări de drumuri.

Circulația interioară:

Lucrările de drumuri propuse pentru realizarea investiției sunt următoarele:

- sistematizare verticală;
- amenajări accese carosabile în incintă din DJ 682;
- asigurarea semnalizării rutiere;
- lucrări de circulație carosabile în incintă;
- lucrări de platforme de parcare pentru autoturisme pe teren privat;
- lucrări de amenajare circulației pietonale;
- lucrări de amenajare zone verzi.

Pentru deservirea circulației interioare se vor amenaja drum de incintă.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza prin așterenerea și mobilizarea pământului vegetal, după care se face însămânțarea cu gazon.



03.05. Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

03.05.01.Principalele functiuni propuse ale zonei :

Intervențiile urbanistice propuse au drept scop eliminarea disfuncționalităților semnalizate și au condus la următoarele principii de lucru:

- generarea unei zone de locuit;
- accesul facil, corect și cât mai direct la parcela propusă;
- spații verzi și plantatii de aliniament cu rol de protecție;
- regim de înălțime maxim P+2E;
- asigurarea prin proiectare a strategiei de rezolvare a utilităților pentru zonă;

Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.Z. este cel care reglementează posibilitățile de edificare. Zonificarea incintei cu propuneri se face plecând de la relația cu terenurile înconjurătoare.

Zona construibilă a parcelei va fi definită de următoarele retrageri:

Va avea frontul stradal spre DJ 682 (Nord) cu lățimea terenului de 53.44 m și adâncimea de 92.93m - 94.32 m.

Zona edificabilă raportată la acest teren va fi poziționată la 22.70 m față de frontul stradal (N), la 2.00 m față de latura Vest și Est , iar față de partea posterioară la 32.41-36.95 m Sud . Construcțiile propuse nu vor depăși procentul de 40% din suprafața terenului.

Accesul cu lățimea de 4.00 m se va realiza din DJ 682, carosabilul se va continua în parcela cât va fi nevoie în limita zonei edificabile unde pot fi construcții , anexe, parcaj, carport etc.

Construcția va avea un trotuar perimetral iar spațiul verde va avea un procent de minim 35%.

Colectarea deșeurilor se va face individual printr-un contract cu salubritatea.

Regimul de aliniere

Construcțiile vor fi amplasate în afara zonei de siguranță a liniei de cale ferată, dar în cadrul zonei de protecție a liniei CF, la faza PUZ este propusă pentru incinta reglementată o zonă de constructibilitate maximă, în cadrul căreia vor fi amplasate, la faza DTAC + PT, viitoarele construcții.

Construcțiile propuse vor fi amplasate astfel:

- aliniamentul la frontul stradal (nord): minim 30,00 m față de marginea carosabilului DJ 682, respectiv min. 22.70 m față de limita nordică de proprietate
- spre sud: împrejuririle vor fi amplasate la min. 20,00 m față de ax linie cale ferată, iar construcțiile vor fi amplasate la min. 44.14 m față de axul liniei de cale ferată.
- spre est: construcțiile vor fi amplasate la min. 2,00 m față de limita laterală de proprietate
- spre vest: construcțiile vor fi amplasate la min. 2,00 m față de limita laterală de proprietate
- nu se vor amplasa împrejuriri în zona de siguranță a liniei de cale ferată; acestea pot fi amplasate pe limitele de proprietate în zona de protecție a căii ferate;
- împrejuririle amplasate în zona de protecție a căii ferate pot fi opace sau transparente, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

03.05.02.Destinația terenurilor din zona:

Funcțiunea terenului propus va fi de locuire. Pe terenul adiacent sunt construcții servicii, agrement și sport.

Se vor rezerva zone speciale pentru spații verzi și eventualele dotări edilitare necesare.



Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

03.05.03.Indici urbanistici :

Regimul de inaltime propus este P/P+1/ P+2E cu o inaltime maxima a constructiei de 12.00 m.Inaltimea maxima se va corela cu retragerile perimetrare ale cladirii propuse.

BILANT TERIORIAL ZONA STUDIATA				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Teren arabil extravilan	19 577	52.9 %	14 577	39.4 %
Baza sportiva	10 163	27.5 %	10 163	27.5 %
Curti constructii	0	0 %	5 000	13.5 %
Zona cai de comunicatie feroviara	1640	4.4%	1 640	4.4%
Cai de comunicatie	1470	4.0 %	1 470	4.0%
Spatii verzi	4150	11.2%	4 150	11.2%
TOTAL	37 000	100,00%	37 000	100,00

BILANT TERIORIAL ZONA INCINTA PROPUNERI PARCELA C.F. nr. 327136				
	EXISTENT		PROPUS	
	Supfatata (mp)	Procent (%)	Supfatata (mp)	Procent (%)
Teren arabil extravilan	5 000	100,00	0,00	0,00
Zona locuinta (edificabil)	0	0%	2 000	40.0 %
Drum carosabil, pietonal, parcaj	0	0%	400	8.0 %
Spatii verzi	0,00	0,00	2 600	52.0 %
TOTAL	5 000	100,00	5 000	100,00

INDICI DE OCUPARE A TERENULUI		PARCELA C.F. nr. 327136
POT	existent	00,00%
	propus	40 %
CUT	existent	0.00
	propus	0.6

03.06. Dezvoltarea echiparii edilitare

Precizăm că toate lucrările de drumuri, trotuare, utilități se vor realiza din fondurile beneficiarului, prin racord la utilitatile existente in zona sau in afara incintei cu propuneri.

03.06.01. Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa potabila se va realiza prin racordare la rețeaua de apă a localitatii de pe DJ 682. Bransarea si racordarea imobilului la sistemele publice de alimentare cu apa si/sau canalizare



se va face de catre agenti economici agrementati de SC Compania de Apa Arad SA, cu respectarea procedurilor specifice de proiectare - avizare - autorizare - executie - receptie - contractare - furnizare, in baza unei Cereri de bransare/ racordare inaintata de proprietar ori imputernicitul legal si pe cheltuiala acestuia.

03.06.02. Canalizare

Canalizarea menajera va fi realizata prin racordarea la reseaua de canalizare menajera.

03.06.03. Alimentarea cu energie electrica

Parcela care face obiectul PUZ va fi racordata la reseaua electrica a orasului.

03.06.04. Alimentarea cu energie termica

Pe terenul studiat nu există rețea de gaz. Parcela va fi racordata la reseaua de gaz existenta pe DJ 682.

03.06.05. Gospodarie comunală

Depozitare deseurilor menajere generate va fi asigurata in pubele standardizate; se prevede colectarea selectiva pe principalele categorii de deseuri – vegetale, hârtie, sticla, plastic.

Se va asigura contractul cu o firma specializata pentru colectarea corespunzatoare.

Dupa colectare, toate deseurile vor fi transportate la depozitul de deseuri corespunzator de catre o firma specializata.

03.07. Protectia mediului

Se va avea in vedere diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare, prin analiza si masurile de protectie necesare pentru fiecare tip de poluare in parte, dupa cum urmeaza :

03.07.01. Protectia apei :

Nu se estimeaza surse de poluare a apelor.

03.07.02. Protectia solului si a subsolului :

Nu se estimeaza surse de poluare a solului, în zonă nu se desfășoară activități astfel incat sa se produca gaze sau alte substante toxice ce pot periclita – în combinație cu precipitațiile –calitatea apei sau solului.

03.07.03. Protectia aerului :

Nu se estimeaza surse de poluare a aerului aferente functiunii propuse.

03.07.04. Protectia împotriva zgomotului si vibratiilor :

Nu se estimeaza surse peste limita admisa a zgomotului sau vibratiilor generate de functiunea propusa.

Poluarea aerului, fonică sau prin emisii de gaze, este posibilă în zonele cu trafic auto dar se încadrează în limitele legal admise, se va respecta zona de protectie fata de drum. Pentru reducerea acestora s-au prevazut spatii verzi pe toate laturile parcelei.

03.07.05. Prevenirea producerii riscurilor naturale :

Dupa identificarea principalelor probleme rezultate din analiza situatiei existente referitoare la riscurile natural se vor urmari masurile de prevenire ce pot fi luate.

03.07.06. Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale:

I. 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;

Conform Normativului P100-1/2013, zona studiată se află pe harta de macrozonare seismică a țării, în zona seismică având $a_g=0,20g$, perioada de colț $T_c=0,7$ sec. Județul Arad se află în zona A, D, E și F a cutremurelor bătășene de tip intraplacă, cu epicentrul în zona Banloc, Județul Timiș (conform Planului de analiză și acoperire a riscurilor – Județul Arad, 2011 și a normelor metodologice expuse în cadrul continut al legii 575/2001). Cutremurele de pământ, localizate în zona Banat, sunt considerate a doua ca importanță după cea vrânceană, datorită faliilor existente în interiorul plăcilor tectonice. Zona are o activitate seismică continuă de intensitate medie, cu perioade de revenire mari dar inconstante, producându-se cutremure de tip intraplacă. Seismele sunt de suprafață, cu adâncimi ale surselor de 5-20 km, afectând puternic zone restrânse în jurul epicentrului de cca 5-10 km. Zonele de risc seismic, conform prevederilor din Normativul P.100-92, situează Aradul în zona D cu indicatorii seismici: $K_s=1,0$ și $T_c=0,16$. Perioada de revenire 50 de ani. Amplasamentul studiat se încadrează în zona E, cu intensitate VII grade MSK.

Amplasarea construcției propuse în acest proiect va respecta Normativul P100 și OUG 20/1994, astfel construcțiile se vor conforma în raport cu gradul de seismicitate.

Zona edificabilă va avea următoarele retrageri față de limita de proprietate:

Zona edificabilă raportată la acest teren va fi poziționată la 22.70 m față de frontul stradal (N), la 2.00 m față de latura Vest și Est, iar față de partea posterioară la 32.41-36.95 m Sud.

Construcțiile propuse nu vor depăși procentul de 40% din suprafața terenului.

Accesul cu lățimea de 4.00 m se va realiza din DJ 682, carosabilul se va continua în parcelă cât va fi nevoie în limita zonei edificabile unde pot fi construcții, anexe, parcaj, carport etc.

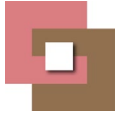
Construcția va avea un trotuar perimetral iar spațiul verde va avea un procent de minim 35%.

Colectarea deșeurilor se va face individual printr-un contract cu salubritatea.

Clasa de importanță III sau IV

Categoria de importanță este „C” sau „D”

- POT (procent de ocupare a terenurilor) nu va depăși 40% și CUT maxim 0.6;
- Regim de înălțime maxim P+2E;
- sistem tehnic constructiv privind structura de rezistență a clădirii va fi format din:
 - infrastructura formată din fundații continue din beton armat sub zidurile portante de rezistență
 - suprastructura formată din stâlpi și grinzi din beton armat și panouri de umplutură din zidărie ceramică
 - planșee din beton armat sau lemn;
 - acoperiș tip șarpantă sau terasă circulabilă/ necirculabilă



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, republicată.

Proiectarea va urmări realizarea unei conformări generale favorabile pentru comportarea seismică a construcției. Astfel se va urmări:

- alegerea unor forme favorabile în plan și pe verticală pentru construcție și pentru structura ei de rezistență
- dispunerea și conformarea corectă a elementelor structurale și a structurii în ansamblul ei, a elementelor de construcție nestructurale, precum și a echipamentelor și instalațiilor adăpostite de construcție
- evitarea interacțiunilor necontrolate, cu eventuale efecte defavorabile, între clădirile alăturate, între elementele structurale și nestructurale .
- construcția va fi înzestrată cu rigiditate laterală suficientă pentru limitarea cerințelor seismice de deplasare.
- proiectarea va avea ca obiectiv esențial, impunerea unui mecanism structural favorabil de disipare de energie (mecanism de plastificare) la acțiunea cutremurului de proiectare.
- fundațiile și terenul de fundare vor prelua, de regulă, eforturile transmise de suprastructură, fără deformații permanente substanțiale. La evaluarea reacțiunilor se vor considera valorile efective ale rezistențelor dezvoltate în elementele structurale
- la execuția construcțiilor se vor introduce în operă materiale cu proprietățile celor prevăzute în proiect, calitate atestată conform prevederilor legale. Se vor aplica tehnologii de execuție în măsură să asigure realizarea în siguranță a parametrilor structurali prevăzuți.
- în exploatarea construcțiilor se vor adopta măsuri de funcționare și de întreținere, care să asigure păstrarea nediminuată a capacității de rezistență a structurii
- starea construcției va fi urmărită continuu în timp pentru a detecta prompt eventualele degradări și a elimina cauzele acestora.

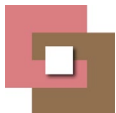
În proiectarea și construirea antiseismică se vor respecta prevederile actelor normative în vigoare P 100/2013 și Ordonanța Guvernului nr.20/1994, republicată.

II. Inundații:

Conform metodologiei privind vulnerabilitatea la inundații existente la Institutul Național de Hidrologie și Gospodărire a Apelor (INHGA) și a calculului urmare a acestei metodologii – 5 clase de vulnerabilitate – b.h. Mureș se situează în **clasa I** (maxima) de vulnerabilitate. (Memoriu de prezentare la Planul pentru Prevenirea, Protecția și Diminuarea Efectelor Inundațiilor în Bazinul Hidrografic Mureș, Hydro Environment Consulting S.R.L., www.anpm.ro)

a) delimitarea zonelor inundabile cu interdicție totală sau temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate;

În concordanță cu legea 575/200, anexa 5, capitolul Unități administrative teritoriale afectate de inundații, Municipiul Arad se situează la risc de inundații pe cursuri de apă. În zona studiată nu sunt interdicții de construire.



b) definirea mijloacelor de protecție și a lucrărilor hidroedilitare necesare pentru completarea, întreținerea și redimensionarea rețelelor existente;

Mijloacele de protecție a lucrărilor hidroedilitare pe Raul Mures și afluenții (din zona de interes studiată) acestora cuprind:

- lucrări hidrotehnice cu rol de apărare împotriva inundațiilor
- consolidare diguri/maluri
- propunere lucrări de compartimentare/ zid de sprijin/ dig de apărare/ suprainaltare
- zone de protecție ale malurilor
- consolidarea canalelor marginale
- reamenajări de drumuri (drumul de exploatare)
- profilarea de canale marginale pentru evacuarea apelor meteorice de șiroire
- plantări de arbusti

c) măsuri specifice de protecție necesare pentru asigurarea condițiilor de construire;

Se propun măsuri de protecție de regularizare a cursurilor de apă, îndiguiri a cursului raului Mures. Conform Administrației Naționale Apele Române și Agenției Pentru Protecția Mediului, la momentul actual lucrările de apărare sunt în stare tehnică bună și sunt corect întreținute. Digurile din intravilanul orașului se continuă și în extravilan, constituind linii de apărare de interes național. (Actualizare PUG Municipiul Arad – Studiu de fundamentare peisagistic, arh Alexandrina Retegan, 2015, www.primariaarad.ro).

O serie de măsuri specifice de protecție necesare pentru asigurarea condițiilor de construire se regăsesc și în „Planul Pentru Prevenirea, Protecția și Diminuarea Efectelor Inundațiilor în bazinul hidrografic Mures” (PPPDEIbHM) ca parte a Planului de Management al Riscului la Inundații, deoarece cunoscând cauzele producerii fenomenelor de inundație și aria de propagare a acestora propune măsuri de localizare, reducere sau preîntâmpinare a efectelor inundațiilor. Ca parte a Planului de Management al Riscului la Inundații, amintim următoarele măsuri:

Amenajări structurale existente pentru reducerea riscului la inundații

În districtul de bazin hidrografic Mures se află un număr de: -

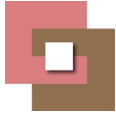
- 99 lucrări de îndiguire cu o lungime totală de cca. 820 km; -
- 194 lucrări de regularizări de albie cu o lungime totală de 1095 km;
- 219 apărări și consolidări de maluri cu o lungime totală de 443 km;
- 17 lacuri de acumulare permanente cu volum total de peste 570 mil. m³ ;
- 9 lacuri de acumulare nepermanente cu un volum total de peste 70 mil. m³ .

Lucrările de îndiguire apără 240 localități (55 orașe și municipii), 314 km de linie C.F., 242 km de drumuri naționale și 313 km de drumuri județene. Suprafața totală aparată de lucrările de îndiguire este de cca. 190.000 ha.

Măsuri nestructurale existente în bazinul hidrografic Mures:

Măsurile nestructurale existente în bazinul hidrografic Mures, sunt următoarele:

- dezvoltarea de sisteme informaționale de avertizare și prognoză a viiturilor și a sistemelor decizionale de acțiune operativă în timpul și după producerea inundației;
- stabilirea de reguli de exploatare a acumulărilor bazate pe informații prognostice asupra caracteristicilor, duratei și momentului producerii viiturii;
- elaborarea și/sau actualizarea de regulamente, planuri de acțiune operativă și modele de intervenție pentru diverse scenarii de viitură, precum și de sisteme de cooperare cu apărarea civilă și populația;



- Plan bazinal de apărare împotriva inundațiilor, gheturilor, secetei hidrologice, accidentelor la construcții hidrotehnice și poluărilor accidentale și Planuri județene de apărare împotriva inundațiilor, fenomenelor meteorologice periculoase, accidentelor la construcții hidrotehnice și poluărilor accidentale.

(Memoriu de prezentare la Planul pentru Prevenirea, Protecția și Diminuarea Efectelor Inundațiilor în Bazinul Hidrografic Mures, Hydro Environment Consulting S.R.L., www.anpm.ro)

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

La alcatuirea sistemului constructiv se vor lua toate măsurile necesare (hidroizolație suplimentară, realizarea unei tipologii de infrastructură pretabilă pentru terenurile aflate în zona cu risc de inundabilitate, stabilirea cotei $\pm 0,00$ față de CTS la o înălțime suficientă pentru a scădea riscul de inundare a spațiilor, etc.)

e) alte reglementări privind redimensionarea rețelelor hidroedilitare, îndiguiri, taluzări, regularizarea cursurilor de apă

În funcție de stratificarea terenului din studiul geotehnic care se va comanda în faza de construire, se vor lua măsurile necesare pentru evitarea inundării zonei.

f) Precizarea funcțiilor interzise în zonele de risc la inundații

Nu este cazul, PUZ-ul propus are funcțiunea de construire locuință.

III. 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

Conform legii 575/2001, anexa 7 – Unități administrativ-teritoriale afectate de alunecări de teren – zona propusă pentru amenajarea PUZ-ului nu are potențial de producere alunecări de teren, prin urmare nu este interdicție de construire. Zonele cu posibile probleme ce pot fi întâmpinate la construire sunt zonele Archis/Buteni/Moneasa/Siria/Lipova.

b) delimitarea zonelor expuse riscului la alunecări de teren, cu diferențierea, după caz, pe grade cu potențial diferit de alunecare

Zona propusă pentru amenajarea PUZ-ului – adiacent DN7 / E28 - nu are potențial de producere alunecări de teren. Potrivit legii 575/2001, anexa 7 – Unități administrativ-teritoriale afectate de alunecări de teren Zonele cu gradul cel mai mare de potențial de producere alunecări de teren sunt: Archiș – ridicat, Buteni ridicat, Dieci – ridicat, cele cu grad mediu-ridicat este Moneasa iar cele cu grad scăzut orasul Lipova scăzut – mediu.

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;

Din punct de vedere topografic nu se înregistrează neregularități majore, diferența maximă dintre două puncte măsurate fiind de cca 40 cm. Având în vedere faptul că suprafața este aproximativ plană, fiind zona de câmpie nu există riscul alunecării de teren. Sistemul constructiv va fi unul în conformitate cu tipul de sol după cum s-a menționat în subcapitolul *Reglementări urbanistice specifice zonelor de riscuri naturale Cutremure de pământ.*

d) definirea mijloacelor de stabilizare a terenurilor (plantări, ranforsări)



Fixarea si stabilizarea terenurilor se realizeaza prin diverse metode, în scopul împiedicarii alunecarilor de teren. Lucrarile de amenajare pot fi

- de terasamente cu ajutorul garduletelor întrerupte sub forma de solzi, în partea din deal a garduletelui se formeaza o mica platforma de terasa, care seplanteaza cu puieti din speciile silvice corespunzatoare conditiilor locale;

- biologice constituite din plantatii silvice (împaduriri si uneori înierbări); mecanice, de exemplu: constructii transversale,

îmbracaminti biologice constituite din plantatii silvice (împaduriri si uneori înierbări);

- mecanice: constructii transversale, îmbracaminti de mal, ziduri de sprijin, contrabanchete.

e) microzonarea de criterii de securitate pe baza studiilor geotehnice și hidrogeologice.

Criteriile de securitate se vor organiza in functie de stratificatia terenului din studiul geotehnic care se va comanda in faza de construire si se vor lua masurile necesare pentru gasirea solutiilor optime de fundare.

03.07.06.Epurarea preepurarea apelor uzate

Apele menajere uzate se propun a se colecta în rețeaua de canalizare a orasului.

03.07.07.Depozitarea controlata a deseurilor

Depozitare deseurilor menajere generate va fi asigurata in pubele standardizate; se prevede colectarea selectiva pe principalele categorii de deseuri – vegetale, hârtie, sticla, plastic.

Se va asigura contractul cu o firma specializata pentru colectarea corespunzatoare.

Dupa colectare, toate deseurile vor fi transportate la depozitul de deseuri corespunzator de catre o firma specializata.

03.07.08.Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari, etc.

Nu este cazul.

03.07.09.Organizarea sistemelor de spații verzi

In interiorul parcelei se vor amenaja spatii verzi, iar in partea posterioara a terenului plantatii de pomi.

03.07.10.Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate :

Nu este cazul.

03.07.11.Refacerea peisagistica si reabilitarea urbana

Amenajarea peisagera a parcelei se va face dupa finalizarea constructiei preconizate, urmarind ca la final sa existe in sit vegetatie activa cu rol estetic si de protectie a mediului.

03.07.12.Valorificarea potentialului turistic si balnear

Nu este cazul.

03.07.13.Eliminarea disfunctionalitatilor

Prin lucrarile propuse în prezenta documentatie, se vor elimina disfunctionalitatile existente, privind :

- a. **caile de comunicatie** : zona nu are in prezent un acces corespunzator functiunii propuse; racordarea la DJ 682 se va realiza din fondurile beneficiarului.



03.08. Obiective de utilitate publica

Pentru toate lucrarile rutiere propuse si care urmaresc realizarea unui acces stradal la parcela se impune rezervarea suprafetei de teren necesare, conform planselor anexate prezentei documentatii. Eliberarea autorizatiilor de constructie se va face cu impunerea masurilor necesare de asigurare a conditiilor juridice pentru finalizarea masurilor de asigurare a accesului la parcela. Accesul principal auto la terenul studiat se va realiza din DJ 682; Eventualele costuri vor fi suportate in intregime de catre beneficiar.

03.08.01. Lista obiectivelor de utilitate publica

Accesul rutier la obiectivul PUZ se va realiza din DJ 682.
Zona are in prezent utilitatile necesare unei bune functionari (energie electrica, alimentare cu apa potabila, canalizare menajera si pluviala, gaz).
Amplasamentul nu se afla in baza de date a patrimoniului arheologic reperat si nu sunt necesare lucrari de descarcare arheologica. Sarcina titularului de investitie este ca, in cazul in care in timpul lucrarilor de decapare sol sau sapatari apar puncte cu vestigii arheologice, beneficiarul va opri lucrarile si va anunta DJC Arad si Primaria asupra descoperirilor, in conditiile art. 4, alin. 3 din Legea nr. 462 / 2003.

03.08.02. Tipuri de proprietate teren

Incinta este constituita dintr-un teren, proprietate privata a persoanei fizice : CABA JOSEPH;
În zona studiată, există terenuri proprietate privata.

03.08.03. Circulatia terenurilor

Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona potrivit PUG-ului este incadrata in extravilan - arabil, nereglementata din punct de vedere urbanistic.
In apropiere sunt S- servicii, SP-spatii plantate, agrement si sport.
Destinatia si folosinta actuala a terenului : situat in extravilan, categoria de folosinta arabil.

04. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

04.01. Inscrierea amenajarii dezvoltarii urbanistice propuse a zonei în PUG

In momentul de fata zona studiată nu este reglementata urbanistic prin PUG, motiv pentru care este binevenit acest PUZ care stabileste tipologia functionala (locuire) a incintei cu propuneri cu respectarea conditiilor de relationare catre cadrul urban si vecinatati.

04.02. Categoriile principale de interventie, care sustin programul de dezvoltare

Principalele categorii de interventie vor fi cele legate de accesul auto la parcela, amenajarea de spatii verzi si realizarea cadrului necesar demararii investitiei propriu-zise.

04.03. Prioritati de interventie

Realizarea accesului auto la teren va fi prioritar in demararea investitiei, acesta fiind urmat de construirea efectiva a locuintei si amenajarea peisajera a parcelei.

04.04. Aprecieri ale elaboratorului PUZ asupra propunerilor avansate, restrictii

Propunerile prezentului PUZ nu constituie probleme pentru terenurile invecinate . Se propune a se asigura o izolare fonica si vizuala pe parcela prin vegetatie medie.



04.05. Lucrarile de elaborat în perioada urmatoare :

Se vor calibra etapele urmatoare, vizand realizarea accesului la parcela, a infrastructurii edilitare precum si prin faza urmatoare de proiectare (DTAC) se va avea in vedere echilibrul intre personalizarea dezvoltarii parcelei si mentinerea unei unitati si calitati urbanistice si arhitecturale a zonei.

intocmit,
arh. stag. GOLBAN Nicoleta

sef proiect,
arh. Dorin CRAINIC