

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. 169/2021
FAZA: P.U.Z.

FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect: P.U.Z. ȘI R.L.U.- ZONĂ LOCUINTE
INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE

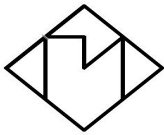
Beneficiar: VLASIN NARCIS – NATANAEL
VLASIN ANCA

Amplasament: MUN. ARAD, INTRAVILAN, CF 340114 Arad,

Fază: P.U.Z. ȘI R.L.U.

Nr. proiect: 169/2021

Elaborator: S.C. STUDIO M SOIMA S.R.L.
Arh. Mircea ȘOIMA- nr. R.U.R.-1411



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. 169/2021
FAZA: P.U.Z.

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIE

DENUMIREA LUCRĂRII	P.U.Z. ZONĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE
AMPLASAMENT	Mun. Arad, intravilan, CF nr. 340114, jud. Arad
BENEFICIAR	VLASIN NARCIS-NATANAEL și VLASIN ANCA
PROIECTANT	S.C. STUDIO M ȘOIMA S.R.L.
PROIECT NR.	169/2021
FAZA	PUZ

1.2. Obiectul P.U.Z.

Prezenta documentație de urbanism s-a întocmit la comanda beneficiarilor **Vlasin Narcis-Natanael și Vlasin Anca**, în vederea reglementării unei zone pentru realizarea de **locuințe individuale și colective**, cu funcțiuni secundare servicii și comerț și funcțiuni complementare căi de comunicații, spațiu verde, gospodărire comunala, dotări tehnico-edilitare.

Incinta propusă pentru reglementare, are **suprafața de 80.100,00mp**, este situată în Nord-Est-ul municipiului Arad, UTR 55, cartier Gradiște, la intersecția dintre extinderea Str. Privighetorii cu Str. Stephan Ludwigh Roth, (la vest de aceasta). Incinta este compusă dintr-o singură parcelă, având suprafața și categorie de folosință după cum urmează:

Nr. crt.	Nr. extras C.F.	Suprafață (mp)	Categorie folosință	Proprietar
01	340114	80 100	Arabil în intravilan	Vlasin Narcis-Natanael și Vlasin Anca

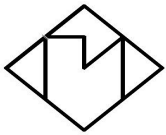
Documentația are la baza **Certificatul de Urbanism nr. 1495/30.07.2021** și **Avizul de Oportunitate nr 25/28.06.2022** eliberate de Primăria Municipiului Arad.

Incinta reglementată aparține de **UTR 55 – nereglementată din punct de vedere urbanistic**.
Funcțiunea dominantă a zonei : teren arabil în intravilan.

Prin această documentație se stabilesc 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 **149731mp** care să cuprindă toate vecinătățile relevante față de incinta reglementată.

Vlasin Narcis-Natanael și Vlasin Anca, în calitate de inițiatori, solicită întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea construirii unei zone rezidențiale cu locuințe individuale în regim izolat sau cuplat și locuințe colective, cu funcțiuni secundare unități prestări servicii și comerț, realizare două accese în incinta prin prelungirea Str. Rânduncii, realizare drumuri de incintă, de unde se vor realiza accesese la toate loturile nou propuse. Astfel, se propune reglementarea funcțiunii zonei studiate, cu dezmembrarea lotului inițial în parcele cu funcțiune principală rezidențială, funcțiune



secundară unități administrative (birouri) prestări servicii și comerț, și funcțiuni complementare drum (circulații carosabile, pietonale, parcări, zone verzi de aliniament), parcări, zone verzi amenajate, dorări tehnico-edilitare (post trafo, stație pompare, canalizare, etc.) și gospodărire comunală – platforme depozitare deseuri.

1.3. Surse documentare

1.3.1. Referiri la studii anterioare:

- Documentație de urbanism faza PUG, aprobată cu HCLM ARAD 502/2018.
- PUZ "Zonă locuire și funcțiuni complementare", aprobată cu HCLM ARAD 305/2021, - Str. Randunicii nr 102, elaborator Arh. Doriană Balogh
- PUZ "Zonă rezidențială cu funcțiuni complementare, amenajări aferente, dotări tehnico-edilitare și accese", aprobată prin HCLM ARAD 395/2022 – elaborator BLANK ARCHITECTURE.
- PUZ "Construire locuințe - Zonă locuințe individuale și funcțiuni complementare" – în lucru – elaborator Arh. Elvira Șerban.

1.3.2. Studii de fundamentare:

- Ridicarea topografică executată de CHIRIAC MADALINA MANUELA
- Studiu Geotehnic elaborat de SC REAL GEOTEHNIC SRL
- Avizul de Oportunitate.
- 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; HG nr. 525/1996 privind aprobarea regulamentului general de urbanism, republicată cu modificările și completările ulterioare; codul civil.
- 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 intravilanul municipiului Arad, în nordul cartierului Gradiște. Incinta reglementată/studiată se situează într-o zonă aflată în plină dezvoltare, terenurile din zonă fiind gradual transformate din terenuri arabile în zonă de locuințe.

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

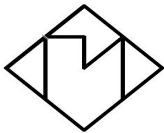
2.2. Încadrarea în localitate

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Arad, în partea de Nord a orașului, în cartierul Gradiște.

Incinta este amplasată la nord de zona edificată a cartierului Gradiște, în zona cuprinsă între De 1790/1 - extinderea Str. Randunicii și De 1782 – extinderea Str. Privighetorii, la vest de intersecția cu Str. Stephan Ludwig Roth.

Vecinătățile terenului sunt:

- Nord - Est: terenuri proprietate privată, categorie folosință arabilă în intravilan, CF nr. 340116, 340115, 340109, 340106, 340098 - Arad.
- Sud - Est: domeniu public, prelungire strada Privighetorii CF 340049-Arad (profil stradal 4m) și lipit de acesta teren neproductiv CF 340047-Arad, prelungire Str. Stephan Ludwig Roth CF 340048-Arad, De 1782 CF 340183-Arad (profil stradal 4m), și terenuri proprietate privată



cu categorie folosinta arabil in intravilan CF 340093, 340089, 340080, 340033, 340025 – Arad și curți construcții în intravilan – CF 340279-Arad.

- Sud - Vest: teren proprietate STATUL ROMAN, categorie folosinta arabil, CF 340097-Arad.
- Nord – Vest: domeniu public drum de exploatare De 1790/1 cu CF 340209-Arad (profil stradal 4m), terenuri proprietate privata, categorie folosinta arabil in intravilan CF 340147, 340128, 340126, 340123 – Arad.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Arad, într-o zonă plană, specifică Câmpiei Aradului,

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 studiul geotehnic Nr 2273/2021 realizat de S:C: REAL GEOTEHNIC S.R.L. - Ing. Vlasa Radu Calin și verificat în baza referatului de verificare Af nr 22021/11.12.2021 – Dr. Ing. Bogdan Ion Alexandru, studiu atașat prezentei documentații.

2.4. Circulația

2.4.1. Circulația rutieră

Incinta reglementată se invecinează la Nord-Vest cu De1790/1 identificat prin CF nr 340209-Arad, drum aflat în administrația municipiului Arad, și face legătura cu Str. Rânduncii. Drumul existent (drum de pamânt cu latime de 4 m în prezent) se va lărgi și moderniza pentru a avea un prospect stradal de 12 m, cu carosabil 7m, dublu sens, zone verzi de aliniament și tortuare stânga/dreapta, drum ce se va realiza în continuarea Str. Rânduncii.

Incinta se invecinează la Sud-Est cu drum aflat în administrația municipiului Arad, în prelungirea Str. Privighetorii CF 340049-Arad (profil stradal 4m), continuat cu De 1782 CF 340183-Arad (profil stradal 4m), și o intersecție cu Str. Stephan Ludwigh Roth CF 340048-Arad, acestea oferind posibilitatea realizării unui al doilea acces la terenul reglementat.

2.4.2. Circulația feroviară

Cea mai apropiată linie de cale ferată se află la 674m 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.

2.5. Ocuparea terenurilor

Pe terenul studiat nu există construcții, categoria de folosință fiind intravilan arabil. Terenul este străbătut pe diagonală de o Linie Electrică Aeriană LEA 20kV (medie tensiune), cu doi stâlpi de beton amplasați în incintă.

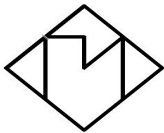
Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu este inundabilă, terenul are stabilitatea asigurată și este bun pentru construcții.

Nu există conflicte între funcțiunile existente în zonă.

Tipurile terenurilor din zona studiata sunt:

- proprietate privată, terenuri arabile
- proprietate privată, terenuri arabile cu documentații de urbanism în curs de elaborare și cu documentații de urbanism aprobate.
- proprietatea municipiului Arad, căi de comunicație și terenul invecinat pe latura Sud-Vest.

Incinta reglementată are suprafață de **80100 mp**, este înscrisă în C.F. nr **340114** – Arad, este proprietate a persoanelor fizice VLASIN NARCIS – NATANAEL și VLASIN ANCA, iar în CF nu există nici o sarcină înscrisă.



2.6. Principalele disfuncționalități

CIRCULAȚIE

- necesitatea modernizării drumului de pământ situat la nord-vest de incintă și realizării accesului din acesta

- necesitatea modernizării drumului de pământ situat la sud-est de incintă.

RETELE EDILITARE

- necesitatea modificării LEA 20kV ce străbate pe diagonală incinta și necesitatea asigurării cu utilități a tuturor loturilor 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 rețelelor centralizate din teritoriul administrativ Arad, conform avizelor și normelor tehnice ale gestionarilor 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. Rândunicii Privighetorii și Stephan Lunwdivgh Roth, amplasamentul nefiind racordat la această rețea.

2.7.2. Canalizare menajera și pluvială

În prezent, în zonă există rețea de canalizare pe Str. Rândunicii Privighetorii și Stephan Lunwdivgh Roth, amplasamentul nefiind racordat la această rețea.

2.7.3. Alimentarea cu energie electrică

În zona studiată au fost identificate mai multe rețele de distribuție de energie electrică.

Incinta este străbătută pe diagonală de o Linie Electrică Aeriană LEA 20 kV de medie tensiune. În vecinătatea incintei (la sud-vest), în zona studiată, au fost identificate două LEA 0.4kV de joasă tensiune, din care una străbate colțul sud-vestic, și o altă LEA – 20kV.

De asemenea, există rețele de distribuție de joasă tensiune pe str. Rândunicii, Privighetorii și Stephan Ludwig Roth.

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 alimentare cu gaze naturale pe Str. Rândunicii și Privighetorii, amplasamentul nefiind racordat la această rețea.

2.7.6. Telecomunicații

Pe strada Rândunicii, există linii aeriene de telecomunicații pe stâlpi comuni cu LEA 0.4 kV.

2.8. Probleme de mediu

2.8.1. Relația cadru natural - cadru construit

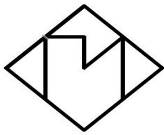
În zona studiată nu există surse majore sau medii de poluare. Problemele pot apărea datorită: eventualelor depozități accidentale de gunoi, neautorizate, sau din perioada de execuție a construcțiilor.

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 în baza PV 2572/2021, iar conform acesteia terenul este relativ plat, fără disfuncționalități
- studiu geotehnic Nr 2273/2021 realizat de S:C: REAL GEOTEHNIC S.R.L. - Ing. Vlasa Radu Calin și verificat în baza referatului de verificare Af nr 22021/11.12.2021 – Dr. Ing. Bogdan Ion Alexandru, iar conform acestuia terenul nu prezintă disfuncționalități, stratificația identificată fiind propice fundării

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG Arad, zona studiată este situată în UTR 55, și nu este reglementată. Terenul este situat în intravilanul municipiului Arad, și are categoria de folosință arabil.

Funcțiunea dominantă a zonei: arabil în intravilan;

Funcțiuni complementare admise: spații comerciale și prestări servicii.

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

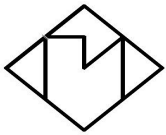
În prezent, accesul pe parcela se face din doua drumuri de exploatare situate la nord-vest De1790/1 - CF nr 340209-Arad (în continuarea/extinderea Str. Rândunicii) și sud-est CF 340049-Arad (în prelungirea Str. Privighetorii), continuat cu De1782 - CF 340183-Arad ambele din pământ și cu profil stradal 4 m.

Accesul principal în incinta reglementată se va face prin modernizarea și extinderea De1790/1 – în continuarea Str. Rândunicii de-a lungul drumului de pamant identificat prin CF 340209 ARAD - MUNICIPIUL ARAD, extravilan, categorie de folosinta drum, de unde se propune realizarea a doua accese aferente celor doua strazi principale ce strabat longitudinal incinta.

Drumul modernizat și lărgit va avea un prospect stradal de 12m, dublu sens, carosabil 7.0 m (3.5 m/sens), spatii verzi de aliniament stanga/dreapta 1.5m, si trotuare stg/dr 1.0m.

Suprafata de teren din incintă afectată de extinderea Str. Rândunicii va fi cedată domeniului public.

Accesul principal a fost propus in aceasta varianta datorită faptului că: afectează cel mai mic numar de proprietăți invecinate, pe lângă drumul de exploatare identificat prin CF 340209 ARAD, vor fi afectate alte 3 proprietăți aflate în administrarea Municipiului Arad, identificate prin urmatoarele CF-



uri: 340103-Arad - UAT ARAD, extravilan, arabil; 340104-Arad - UAT ARAD, extravilan, arabil;
340097-Arad - STATUL ROMAN extravilan, arabil.

Lungimea drumului extins de la limita carosabilului asfaltat de pe Str. Rândunicii până la incintă este de 141.7 m

Accesul secundar în incintă se afla pe latura de sud-est și se va face prin modernizarea și extinderea drumurilor identificate prin CF 340049-Arad (in prelungirea Str. Privighetorii), continuat cu De1782 - CF 340183-Arad ambele din pământ și cu profil stradal 4 m.

Drumul modernizat și lărgit va avea un prospect stradal de 12m, dublu sens, carosabil 7.0 m (3.5 m/sens), spații verzi de aliniament stanga/dreapta 1.5m, și trotuare stg/dr 1.0m.

Soluția de modernizare a acestui drum, este corelată cu soluția de modernizare drum din documentația aprobată cu HCLM Arad 395/2022.

Suprafața de teren din incintă afectată de extinderea Str. Privighetorii va fi cedată domeniului public.

Accesele dintre drumurile publice modernizate și drumurile de incintă se vor realiza prin intersecții în T, iar racordarea la drum se va realiza prin arc de cerc cu raza R minim 6m.

Drumuri în incintă

În incintă se propune o rețea stradală compusă din:

- două artere principale paralele cu laturile lungi ale incintei, pe toată lungimea ei, cu profil stradal 12 m, dublu sens, carosabil 7.0 m (3.5 m/sens), spații verzi de aliniament stanga/dreapta 1.5m, și trotuare stg/dr 1.0 m. Pentru o mai ușoară exprimare, cele două străzi vor fi numite Strada 1 (aferentă accesului 1, paralelă cu limita sudică de proprietate) și Strada 2 (aferentă accesului 2 paralelă cu limita nordică de proprietate).

- două artere secundare ce unesc cele două artere principale (delimitază zona de locuințe colective), cu profil stradal 10 m, dublu sens, carosabil 7.0 m (3.5 m/sens), spații verzi de aliniament de 1.5 m și trotuar de 1.5 m pe o singură parte (alăturat locuințelor individuale). Pe cealaltă latură se vor amenaja parcuri de 5 x 2.5m, trotuar de 1.5m și zonă verde aferentă locuințelor colective. Pentru o mai ușoară exprimare, cele două străzi vor fi numite Strada 3 (la vest) și Strada 4 (la est).

Racordurile dintre drumurile de incintă se vor realiza prin arce de cerc cu raza de 6m.

Fiecare parcelă propusă va avea accesul auto și pietonal din acest carosabil racordat la drumul public. Pentru parcelele de colț, cu acces la drum pe două laturi se pot realiza două accese auto și pietonale, câte unul de pe fiecare stradă.

Se va stabili servitute de trecere pe parcela pe care se află drumul de acces pentru toate loturile propuse spre reglementare.

Accesele și drumurile interioare propuse pentru incinta reglementată vor fi executate pe cheltuiela beneficiarului și vor respecta normativetele tehnice în vigoare,

Parcaje

Se va asigura numărul de parcaje necesar fiecărei funcțiuni prevăzute, conform HGR 525/1996, după cum urmează:

Z1 - parcajele pentru locuințele individuale se vor asigura în interiorul parcelelor, minim un loc parcare/parcelă.

Z2 - pentru locuințele colective se vor asigura 1.25 locuri de parcare/apartament în interiorul parcelelor aferente fiecărui bloc.

112 apartamente x 1.25 = 140 paracrări

Pentru vizitatori și funcțiuni secundare, se vor asigura un număr de 28 paracrări aferente drumurilor de incintă

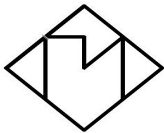
Total Z2 rezultă un raport total de 1.5 paracrări/apartament.

Paracrările vor avea dimensiuni minime de 2.5 x 5m.

- pentru servicii, comerț birouri

- 1 loc de parcare la 200 mp, pentru activități desfășurate pe suprafețe mai mici de 400 mp

- 1 loc de parcare la 100 mp, pentru activități desfășurate pe suprafețe între 400 și 600 mp



- 1 loc de parcare la 50 mp, pentru activități desfășurate pe suprafețe între 600 și 2000 mp
- 1 loc de parcare la 40 mp, pentru activități desfășurate pe suprafețe mai mari de 2000 mp

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

Incinta reglementare, are suprafața de 80.100 mp.

Se propune realizarea a doua subzone: una pentru locuințe individuale în regim izolat sau cuplat și una pentru locuințe colective.

Ca mod de organizare în incintă, vom avea:

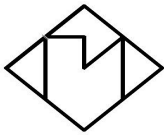
- **Z1 - locuințe individuale în regim izolat sau cuplat**, vor fi un număr de 95 loturi cu suprafețe cuprinse între 447 mp și 913 mp, majoritatea sunt de 525 mp, cu lățime front stradal mai mare sau egală cu 15 m, și adâncime mai mare sau egală cu 25 m, cu regim maxim de înălțime S/D+P+2E, toate loturile vor avea acces din străzile propuse în incintă. Pentru loturile de colț este permisă realizarea a doua accese, câte unul de pe fiecare stradă. În spatele parcelelor a fost prevăzută zonă pentru construirea anexelor gospodărești.
- **Z2 - locuințe colective**, grupate în zona din mijloc a incintei, vor fi un număr de 6 loturi cu suprafețe cuprinse între 1099 mp și 1159 mp, cu regim max de înălțime S/D+P+3E, toate loturile vor avea acces din străzile nou propuse.
- **drumuri de incintă**, vor fi 3 loturi: 1 lot ce conține trama stradală din incintă compusă din cele 4 străzi, 1 lot alcătuit din suprafața de teren afectată de extinderea Str. Rândunicii, ce va fi cedat domeniului public și 1 lot alcătuit din suprafața de teren afectată de extinderea Str. Privighetorii, ce va fi cedat domeniului public.
Aceste loturi vor include carosabilul, spațiile verzi de aliniament, aleile pietonale, parcarile pentru vizitatori și gospodărirea comunală – platforme depozitare deseuri.
- **zonă verde amenajată**, compactă, alcătuită din 2 loturi, unul de 2043 mp, în subzona Z2 situată între locuințele colective, accesibilă prin 6 alei pietonale amplasate între loturile de locuințe colective și un lot de 918 mp situată în subzona Z1 dotat cu loc de joacă pentru copii.

Fiecare lot va avea atât acces auto cât și pietonal.

Se permite modificarea parcelării incintei în subzona Z1, cu condiția respectării prevederilor Codului Civil, a Regulamentului General de Urbanism și a Normelor de Protecție și Securitate la Incendiu, în ceea ce privește dimensiunile - front stradal minim 12m, proporțiile parcelelor - lățimea frontului stradal mai mică sau egală cu adâncimea, accesul la acestea și distanțele între clădiri. În cazul unei alte parcelări decât cea propusă prin planșele anexe prezentei documentații, se va păstra zona edificabilă marcată pe planșa 02A – Reglementări urbanistice, se vor respecta prevederile Codului Civil privind amplasarea gurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.

Categoriile de lucrări necesare investiției vor fi:

construcții noi - locuințe individuale și/sau cuplate, anexe gospodărești și împrejurimi;
construcții noi - locuințe colective;
modificări, extinderi și racorduri la rețelele tehnico-edilitare;
sistematizarea verticală a terenului;
modernizare drum de exploatare;
realizare drumuri de incintă;
amenajarea acceselor
alei pietonale;
amenajare spații verzi compacte și de aliniament.



3.5.1. Indicatori urbanistici propusi:

Z1 – locuințe individuale în regim izolat sau cuplat:

Procentul de ocupare a terenului (S_C/S_T)% :	P.O.T. existent = 0,00%	P.O.T. max propus = 40,00%
Coeficientul de utilizare a terenului (S_{CD}/S_T):	C.U.T. existent = 0,00	C.U.T. max propus = 1,20
Regim inaltime:	S/D+P+2E;	
Înălțime maxima:	H. cornișă = 12,00 m	H. coamă = 15,00 m
Spații verzi amenajate:	min. 20% - din suprafața fiecărei parcele.	

Nu se va modifica procentul de spațiu verde propus pentru fiecare parcelă, în cazul în care se propun anexe la locuințele unifamiliale.

Z2 – locuințe colective:

Procentul de ocupare a terenului (S_C/S_T)% :	P.O.T. existent = 0,00%	P.O.T. max propus = 40,00%
Coeficientul de utilizare a terenului (S_{CD}/S_T):	C.U.T. existent = 0,00	C.U.T. max propus = 1,60
Regim inaltime:	S/D+P+3E;	
Înălțime maxima:	H. max = 15,00 m	
Spații verzi amenajate:	min. 20% - din suprafața fiecărei parcele.	

3.5.2. Retrageri impuse:

Pe parcelă se va impune o zonă edificabilă, materializată pe planșa 02 – Reglementări urbanistice.

Vecinătățile incintei și amenajarea, **impun urmatoarele retrageri:**

interdicție de construire, zonele de protecție ale liniilor LEA 20kV – 6 m din ax.
interdicție de construire, zonele de protecție ale liniilor LES 20kV – 1 m din ax.
Platforme deseuri menajere – Gcg – 10 m de ferestrele locuințelor (Ordin 119/2014).
Parcari – P – 5 m de ferestrele camerelor de locuit (Ordin 119/2014).

Avem următoarele **retrageri ale construcțiilor** față de limita de proprietate:

Z1 – locuințe individuale în regim izolat sau cuplat.

către frontul stradal:

– pentru loturile 1-27; 41-46; 58-95; cu acces și poziționate la sud de Str. 1, cu acces și poziționate la nord de Str 2, și cele cu acces din Str 3, 4 și continuarea Str. Rândunicii, nu se impun retrageri ale construcțiilor fata de frontul stardal.

- pentru loturile 28-40; 47-57; cu acces și poziționate la nord de Str 1, și cele cu acces și poziționate la sud de Str. 2, se impune o retragere de 6 m de la frontul stradal.

către limita posterioară:

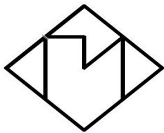
– pentru loturile 1-27; 41-46; 58-95; se va respecta o retragere a locuințelor față de limita posterioară a parcelei de minim 5 m, dar nu mai puțin de 1/2 din înălțimea la streășină a casei.

- pentru loturile 28-40; 47-57; se va respecta o retragere a locuințelor față de limita posterioară a parcelei de minim 10 m.

- se permite amplasarea în această zonă a anexelor gospodărești cu condiția ca acestea să fie parter, sa aibă înălțimemaxima maximă la coamă 4.5 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.

către limitele laterale

– se va respecta o retragere a construcțiilor fata de limitele lateale ale parcelei cu respectarea prevederilor Codului Civil privind amplasarea construcțiilor, golurilor cu vedere, respectiv de ventilație sau fără vedere.



Z2 – locuinte colective.

către frontul stradal – se impune o retragere de minim 2.5 m ale construcțiilor față de frontul stradal, se va respecta distanța de minim 5 m de la ferestrele camerelor de locuit până la locurile de parcare.

către limita posterioară – pentru loturile 97 și 100, cu acces din Str 1 și Str 2 nu se impun retrageri față de limita posterioară.

Pentru loturile 96, 98, 99 și 101, cu acces din Str 3 și Str 4 se va respecta o retragere de 2 m a construcțiilor față de limita posterioară.

către limitele laterale – pentru loturile 97 și 100, cu acces din Str 1 și Str 2 se impune o retragere de 4 m față de limitele laterale.

Pentru loturile 96, 98, 99 și 101, cu acces din Str 3 și Str 4 nu se impun retrageri față de limitele laterale dinspre Str 1 și Str 2 dar se va respecta o retragere de 2 m a construcțiilor față de limita adiacentă acceselor pietonale înspre zona verde compactă.

Se va respecta distanța de minim 10 m de la ferestrele locuințelor la platforma de deseuri menajere.

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

Este permisă amplasarea înafara zonei edificabile a împrejmirilor, platformelor carosabile sau pietonale și a dotărilor tehnico-edilitare.

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcele, acestea pot fi împrejmuite pe limita de proprietate exterioară. Înălțimea maximă a împrejmirii va fi de 2,50m pentru locuințele individuale și de maxim 1.2 m pentru locuințele colective (excepție pe parcursul executiei lucrărilor când trebuie asigurată protecția santierului) iar către frontul stradal va fi realizată de preferință din materiale transparente.

3.5.3. Spații verzi și plantate, spații agrement:

Pentru funcțiunea dominantă a zonei – locuire și funcțiuni complementare – se vor amenaja spații verzi înierbate în suprafață de minim 20% pe fiecare lot în parte.

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.

95 parcele Z1 x 4 pers/parceta = 376 locuitori + 96 apartamente x 4 pers/apartament = 384 locuitori.

Total = 760 locuitori x 2 mp/loc. = Spațiu verde compact minim = 1520 mp.

Se propun **doua spații verzi compacte:**

- **primul**, amplasat în mijlocul incintei, între loturile destinate locuințelor colective Z2, în suprafață de **2043 mp**, ce va deservi toți locuitorii incintei, va avea 6 accese pietonale, două din Strada 1 cu lățime de 2.5 m, două din Strada 2 cu lățime de 2.5 m, unu din Strada 3 cu lățime de 3.5 m, și unul din Strada 4 cu lățime de 3.5 m. Această zonă verde va fi amenajată ca zonă de odihnă, loc de joacă, și activități de recreere.

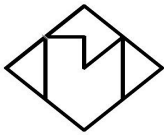
- **al doilea**, amplasat pe latura sudică, în suprafață de **918 mp**, deserveste toți locuitorii incintei, va avea acces din Strada 1 și va fi amenajat ca loc de joacă pentru copii.

Spațiu verde compact propus = 2043 mp + 918 mp = 2961 mp.

3.5.4. Sistemizarea pe verticală:

Nivelul terenului natural este cuprins între 109.38 NMN și 110.33 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 – INCINTA REGLEMENTATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
TEREN ARABIL	80100	100.0	0	0.0
LOCUINTE INDIVIDUALE	0	0.0	54832	68.5
LOCUINTE COLECTIVE	0	0.0	6679	8.3
CAI DE COMUNICATIE din care:	0	0.0	15628	19.5
CAROSABIL	0	0.0	9547	11.9
SPATIU VERDE DE ALINIAMENT	0	0.0	2853	3.6
ALEI PIETONALE	0	0.0	2829	3.5
PARCAJE vizitatori	0	0.0	350	0.4
TEHNICO EDILITARE	0	0.0	16	0.0
GOSPODARIRE COMUNALA	0	0.0	33	0.0
ZONE VERZI COMPACTE	0	0.0	2961	3.7
TOTAL	80100	100.0	80100	100.0

BILANT – ZONA STUDIATA				
DESTINATIE TEREN	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
TEREN ARABIL	140703	94.0	59470	39.7
ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE	4271	2.9	84371	56.3
CAI DE COMUNICATIE – STRADA IN LOCALITATE	951	0.6	3460	2.3
CAI DE COMUNICATIE – DRUM DE PAMANT	3806	2.5	2430	1.6
TOTAL	149731	100.0	149731	100.0

3.5.6. Aspectul exterior al construcțiilor.

● Fațade.

Pentru fațade se vor putea folosi următoarele materiale: tencuieli din praf de piatră, placaje aparente din piatră sau cărămidă, închideri din panouri tabla, sandwich, tâmplării PVC sau metal.

● Acoperișuri.

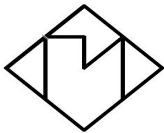
Se vor realiza acoperisuri terasa sau învelitori din șarpante metalice sau lemn, acoperite cu panouri sandwich, membrane sau țiglă.

● Împrejmuiri.

Cu scopul asigurării siguranței obiectivelor de pe parcelă, incinta studiată poate fi împrejmuită pe limita de proprietate exterioară. Înălțimea minimă a acesteia va fi de 2,50m și va fi realizată de preferință din materiale transparente.

● Plantații.

Pe terenul destinat spațiului verde propus, se vor amenaja spații verzi inierbate, și pe baza unor proiecte de amenajare peisageră, 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 echiparii edilitare

3.6.1. Alimentarea cu apă potabilă

În zonă există rețele de alimentare cu apă, pe strada Rândunicii, Privighetorii și Stephan Ludwigh Roth.

Pentru asigurarea necesarului de apă potabilă în scopuri menajere se propune extinderea rețelei existente pe strada Rândunicii 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 rețelei existente și realizarea branșamentului vor face obiectul unei 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:

În zonă există rețele de canalizare menajeră, pe strada Rândunicii, Privighetorii și Stephan Ludwigh Roth. Se propune extinderea rețelei localității existente pe strada Rândunicii și realizarea branșamentului la aceasta. Extinderea rețelei existente și realizarea branșamentului vor face obiectul unei 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 spațiul verde 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 prelungirea rețelelor edilitare existente în zonă, conform cu posibilităților 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 S.C. ENEL ELECTRICA BANAT S.A., Sucursala Arad. Lucrările se vor executa cu respectarea prevederilor normativelor, îndrumărilor și a fișelor tehnologice 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 noi (internet, transfer date, etc) se va apela la distribuitorii de servicii telefonice atestați care detin rețelele existente în zonă (ROMTELECOM, ORANGE, RDS, etc.).

3.6.6. Alimentarea cu energie termică

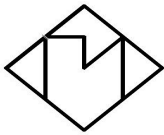
Alimentare cu energie termică va fi asigurată pe fiecare corp de clădire în parte, prin utilizarea de centrale termice proprii pe gaz natural, energie electrică sau combustibil solid, în funcție de necesități.

3.6.7. Alimentarea cu gaze

În zonă studiată nu există obiective ale sistemului de distribuție gaze naturale. Se va extinde rețeaua de gaz, când aceasta se va realiza.

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 gunoierului 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, fără posibilități de poluare.

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:

1. legea 101/2006 privind serviciul de salubritate a localităților;

2. legea 51/2006 privind serviciile comunitare de utilități publice;

3. 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 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 20% din suprafața loturilor destinate locuințelor.

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

Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare aferente instalațiilor tehnologice utilizate în posibile activități ce se vor desfășura pe teritoriul incintei reglementate (emisii, deversări, zgomote) 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

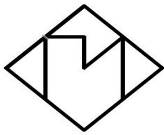
c) natura transfrontalieră a efectelor: nu este cazul

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

e) mărimea și spațialitatea efectelor: nu este cazul

f) valoarea și vulnerabilitatea aerului posibil a fi afectat: nu este cazul, au fost propuse spații verzi și perdele de protecție

g) efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protecție 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 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+2E

Structura de rezistență a viitoarelor clădiri și sistemul de fundare vor fi detaliate la faza DTAC/PTh. Se recomandă folosirea unui sistem durabil, care să respecte prevederile legilor în vigoare.

b. Precizări cu privire la proiectarea și construirea antisismică 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

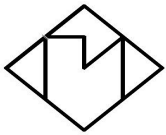
a. Delimitarea zonelor expuse la alunecări de teren, cu interdicție totală sau temporară de construire până la elaborarea unor documentații, studii de specialitate;

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 foarte mari de amplasament.

3.8.5. Date generale privind apărarea împotriva incendiilor

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

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 hidranți, conform prevederilor legislației în vigoare

Măsuri de protecție civilă: Nu este cazul.

Numărul maxim de persoane sau animale: Se estimează un număr maxim de 4 de persoane, cumulat, pe fiecare locuință

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 extinderi, branșamente și racorduri de rețele edilitare realizate pe teren proprietate publică. Costul realizării rețelelor edilitare necesare investiției vor fi suportate de beneficiar. După realizarea extinderilor acestea intră în proprietate publică.

Extinderile drumurilor de exploatare (lot 105 și 106) și drumul de incintă lot 104, vor fi cedate domeniului public după realizarea acestora în întregime.

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