

# MEMORIU DE PREZENTARE

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA PROIECTULUI: **ÎNTOCMIRE P.U.Z. ȘI R.L.U.: „CONSTRUIRE ZONĂ REZIDENȚIALĂ ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”**

AMPLASAMENT: Intravilan Mun. Arad, Jud. Arad, Str. Agricultorilor, nr. 12, C.F. nr. 352587 Arad

BENEFICIAR: RIG HOME S.R.L.

PROIECTANT GENERAL: S.C. PRO ARHITECTURA S.R.L.  
Arad, str. Corneliu Coposu, nr.24c, jud. Arad  
e-mail: [office@pro-arhitectura.ro](mailto:office@pro-arhitectura.ro)

COORDONATOR URBANISM: arh. Gheorghe SECULICI

FAZA: ETAPA II

DATA ELABORĂRII: 2024

CERTIFICAT DE URBANISM: 1848 / 07.12.2023

PROIECT NR.: 592 / 2024

## 1.2. OBIECTUL P.U.Z.

### SOLICITĂRI ALE TEMEI PROGRAM

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarului, în vederea demarării consultării populației și a publicului interesat asupra propunerilor preliminare ale documentației de urbanism P.U.Z. ce vizează dezvoltarea amplasamentului, identificat prin C.F. nr. 352587 Arad, situat în intravilanul municipiului Arad, județul Arad, strada Agricultorilor, nr. 12, în temeiul reglementărilor documentației de urbanism P.U.G., aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 502/2018 și a tuturor normelor și legilor în vigoare la momentul elaborării.

Incinta ce face obiectul prezentului demers are suprafață de 10.401,00 mp, compusă dintr-o singură parcelă proprietate privată, RIG HOME S.R.L. inițiatorul documentației, definită ca teren cu categoria de folosință curți construcții intravilan. Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. 502/2018 amplasamentul este definit ca fiind parte din U.T.R. 54, funcțiune dominantă zonă industrială, subzone funcționale L.M. – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1. P+2, subzona LMu54, subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, iar funcțiunile complementare admise în zonă sunt spații comerciale.

Documentația are la bază **Certificatul de Urbanism nr. 1848 din 07.12.2023** eliberat de Primăria Municipiului Arad.

Scopul prezentei documentații îl reprezintă demararea consultării populației și publicului interesat asupra propunerilor preliminare ale documentației de urbanism P.U.Z. – elaborată în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism.

**Zona studiată** are suprafața de **cca. 84.754,00 mp**. În urma analizei se constată faptul că în prezent, funcțiunea predominantă a zonei este cea rezidențială.

Terenul destinat realizării acestei investiții are suprafața totală de 10.401,00 mp conform Certificatului de Urbanism și al extrasului de Carte Funciară nr. 352587 Arad, Jud. Arad, având o forma neregulată în plan, cu o lungime a frontului stradal de aprox. 115,00 m. În prezent pe imobilul identificat prin C.F. nr. 352587 Arad, se regasesc 2 construcții care urmează a fi demolate.

Date referitoare la teren:

Nr. crt.	Proprietar	C.F. nr.	Suprafața (mp)	Categoria de folosință	Intravilan	Observatii/ Referinte
1	RIG HOME S.R.L.	352587 Arad	10.401,00	Curți construcții	DA	Împrejmuit

Suprafața incintei propuse spre reglementare este de 10.401,00 mp, aceasta fiind propusă spre lotizare. În vedere organizării unităților funcționale în incintă se propune lotizarea într-un număr de 18 loturi.



Cele 18 parcele individuale vor fi dezvoltate în 3 unități funcționale:

- Construcții noi:
  - **Liz** (locuințe individuale izolate) **Lii** (locuințe înșiruite) **Lic** (locuințe cuplate);
    - regim de înălțime maxim P+2E+M;
    - P.O.T. maxim de 40,00%;
    - C.U.T. maxim 1,5;
  - **Zv** (zonă verde amenajată)
  - **Cc** (căi de comunicație)

Din care:

- loturile 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16 și 17 sunt reglementate pentru funcțiunea de locuire și funcțiuni complementare;
- lotul 10 este reglementat ca zonă verde amenajată;
- lotul 18 este reglementat pentru cai de comunicații și spații verzi de alineament.

## PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. 502/2018 amplasamentul este definit ca fiind parte din U.T.R. 54, funcțiune dominantă zonă industrială, subzone funcționale L.M. – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1. P+2, subzona LMu54, subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, iar funcțiunile complementare admise în zonă sunt spații comerciale.

Propunerea este oportună datorită cerințelor reale de dezvoltare rezidențială a acestei zone, neutilizată încă la potențialul maxim.

### 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Prezenta documentație s-a întocmit în conformitate cu:

- Prevederile legii nr. 350/2001 rep., legii 50/91 rep., HGR nr. 525/96;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de zonă, indicativ GM 0010-2000 și avizat în conformitate cu Legea Nr. 350/2001 rep. modific. cu OG nr. 27/2008;
- ORD. MDRT nr. 2701/2010;
- P.U.G. Municipiul Arad aprobat prin H.C.L.M. Arad nr. 502/2018;
- Certificat de urbanism nr. 1848 din 07.12.2023;



## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Aradul face parte din seria marilor orașe din vestul țării. Este situat la 24°19' longitudine estică de Greenwich și 46°11' latitudine nordică. Municipiul Arad este situat în Câmpia Mureșului, subdiviziunea Câmpul Aradului, situat în partea sudică a Câmpiei Mureșului.

### 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. 502/2018 amplasamentul este definit ca fiind parte din U.T.R. 54, funcțiune dominantă zonă industrială, subzone funcționale L.M. – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1. P+2, subzona LMu54, subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, iar funcțiunile complementare admise în zonă sunt spații comerciale.

Vecinătățile amplasamentului propus spre reglementare sunt:

- la Nord – terenuri proprietate privată, având funcțiunea de locuinre;
- la Sud – terenuri proprietate privată, având funcțiunea servicii și comerț;
- la Est – terenuri proprietate privată, având funcțiunea de locuinre;
- la Vest – strada Agricultorilor.

### 2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

#### ASPECTE GENERALE

Terenul destinat realizării acestei investiții are suprafața totală de 10.401,00 mp conform Certificatului de Urbanism și al extrasului de Carte Funciară nr. 352587 Arad, Jud. Arad, având o forma neregulată în plan, cu o lungime a frontului stradal de aprox. 115,00 m.

Relația amplasamentului în raport cu elementele cadrului natural din zonă este una neutră, acesta neavând calități peisagistice care să necesite măsuri specifice de integrare.

Trăsăturile determinante ale cadrului natural din vecinătate sunt următoarele:

- terenul plat;
- absența vegetației arboricole (copaci, tufișuri), cu excepția arborilor de aliniament aflați în lungul străzii Agricultorilor;
- clima relativ blândă.

Apreciem că zona poate adăposti funcțiunile propuse, după luarea măsurilor corespunzătoare de asigurare cu utilități.

#### RELIEF, HIDROGRAFIE, VEGETAȚIE

Terenul din zonă este relativ plat. Cotele de nivel în zona cu propuneri ale terenului studiat variază între 110,45 - 110,25 NMN. În prezent pe imobilul identificat prin C.F. nr. 352587 Arad, se regăsește vegetație crescută spontan și 2 construcții care urmează a fi demolate.



**Relieful** este dominat de zona sudică de câmpie a Mureșului, subdiviziunea Câmpiei vestice a Aradului, parte din Depresiunea Panonică, sub forma unui con aluvial al Mureșului, cu aspect vălurit și declivități slab accentuate ale terenului dar, relativ dese și predominanța depozitelor loessoide recente, fragmentate de vechile cursuri sau meandre părăsite ale Mureșului și formată din câmpuri joase și întinse cu aspect insular și altitudini de 120-90m de la est la vest, în zona de contact cu câmpia Peregului având 104m.

Conform ridicării topografice, suprafața terenului este relativ plată, având diferențe de nivel nesemnificative. Terenul nu prezintă potențial de alunecare

Din punct de vedere **hidrogeologic**, alternanța de strate permeabile (prafuri nisipoase și nisipuri cu pietriș și bolovăniș) permite ascensiunea apei subterane în funcție de variațiile regimului precipitațiilor din zonă.

Municipiul Arad este străbătut de Râul Mureș, cu panta de 0,3‰ și un debit mediu multianual de cca. 170 m<sup>3</sup>/s. Pe anotimpuri, volumul maxim scurs se înregistrează primăvara (aprilie-iunie) – 40%, iar cel minim toamna (septembrie-noiembrie) – 13% din volumul mediu anual. Cel mai mare debit a fost înregistrat în 1970 de cca 2.320m<sup>3</sup>/s. În timpul apelor mari și al viiturilor, aceste volume de apă transportate sunt importante. Debitul mediu zilnic minim este de 21m<sup>3</sup>/s, iar cel maxim de 41m<sup>3</sup>/s în perioadele de vegetație (iunie-august). Mărimea bazinului de recepție al Mureșului în zona Aradului permite regimul de compensare al apelor. Debitul mediu multianual privind cantitatea de aluviuni în suspensie este de 95kg/s, iar cel de aluviuni neglijabil.

**Clima** este cea tipică temperat-continentală, moderată, în care sunt prezente influențe ale climatului mediteranean și oceanic , cu ierni relativ blânde și cu veri călduroase și nu prea secetoase. Lanțul Carpaților îl adăpostește împotriva invaziilor aerului rece continental, iar deschiderea dinspre vest permite pătrunderea aerului temperat maritim.

Din punct de vedere climatic, zona se caracterizează prin următoarele :

- Temperatura aerului:
  - Media lunară minimă: –1oC în Ianuarie;
  - Media lunară maximă: +20oC ... 21oC în Iulie-August;
  - Temperatura medie anuală: +10,4oC
- Precipitații:
  - Media anuală: 472,9 l / mp

Maximul pluviometric anual se produce în luna iunie, determinat de instabilitatea atmosferică accentuată și de activitatea ciclonilor nord-atlantici.

- Regimul eolian indică o frecvență mai mare a vânturilor din sectorul vestic, cu precipitații bogate și viteze medii ale acestora de 3 m/s ... 4 m/s. Vântul dominant bate din sectorul vestic (15 %).



În ceea ce privește **flora și fauna**, zona studiată și în incinta cu propuneri nu există specii rare, ocrotite, amenințate cu dispariția, arii protejate sau ecosisteme specifice ecoregiunilor definite conform Legii nr. 310/2004.

#### ANALIZĂ GEOTEHNICĂ

Conform normativului P100-1/2006, construcțiile 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.

Adâncimea de îngheț - dezgheț a zonei (STAS 6054-77) este de 0,80 m.

#### RISCURI NATURALE

Riscul este o estimare matematică a posibilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată, pentru un anumit dezastru.

Factorii de risc avuți în vedere sunt:

- Cutremure de pământ: zona de intensitate seismică pe scara MSK este VII, cu perioadă de revenire de cca. 50 ani, magnitudinea maximă credibilă a sursei este  $M_w = 6,1$ ;
- Inundații: municipiul Arad se regăsește în lista cu unități administrativ teritoriale afectate de inundații;
- Alunecări de teren: zonă cu potențial de producere a alunecărilor scăzut, cu probabilitate de alunecare practic 0.

### 2.4. CIRCULAȚIA

#### ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

Zona aferentă investiției este bine conectată din punct de vedere al traseelor rutiere.

#### CAPACITĂȚI DE TRANSPORT GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI

Accesibilitatea incintei cu propuneri poate fi asigurată direct din strada Agricultorilor pentru parcelele care au accesul propus perpendicular pe aceasta iar pentru celelalte parcele se propune realizarea unui nou drum cu profil transversal de 12 m conform planșe anexate **U02.1 Reglementări Urbanistice – Plan Parcelar Propus și D01 PLAN DE SITUAȚIE LUCRARI RUTIERE, PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ, PROFIL TRANSVERSAL TIP A-A, B-B**.

### 2.5. OCUPAREA TERENURILOR.

#### PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Funcțiunea dominantă din proximitate este cea rezidențială (clădiri P, P+1, P+2)

În zona studiată prin P.U.Z. se constată următoarele tipuri de ocupare a terenurilor:

- Căi de comunicație rutieră: str. Agricultorilor;



- Zonă de locuințe cu regim de înălțime P, P+1, P+2;
- Zonă de servicii și comerț.

## RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Zona studiată are suprafața de cca. 84.754,00 ha. În urma analizei se constată faptul că, în prezent, funcțiunea predominantă este cea rezidențială, dezvoltată coerent.

Incinta propusă pentru reglementare prin prezentul plan urbanistic zonal reprezintă un procent de aproape 12,27 % din zona studiată.

## GRADUL DE OCUPARE A ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În perimetrul zonei studiate există fond construit, și anume locuințe individuale cu regim de înălțime P+1E, P+2E+M și construcții de tip hală cu funcțiunea de servicii și comerț cu regim de înălțime P, P+ 1E.

Pe terenul propriu zis există 2 construcții care urmează a fi demolate.

## ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Funcțiunea propusă pentru terenul studiat se integrează în caracterul predominant de locuire și funcțiuni complementare al zonei.

## ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE

Funcțiunea predominantă propusă pentru terenul studiat se integrează în caracterul zonei.

## ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

În limita zonei de studiu, spațiul verde este reprezentat de ampriza străzii Agricultorilor, de la limita asfaltică a drumului și până la limitele de proprietate a terenurilor studiate din zonă, de spațiu verde neamenajat, se propune amenajarea unei zone verzi pe lotul nr. 10 care va contribui la creșterea calității din zonă. Pe această parcelă sunt admise amenajări neconstructive pentru agrement și activități sportive, construcții provizorii, platforme, copertine, mobilier urban, edilitare.

## EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE VECINE

Zona este lipsită de riscuri naturale.

## PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Nu se constată disfuncționalități generate de corelarea funcțiilor existente – propuse.

Principala disfuncționalitate a amplasamentului cu propuneri este lipsa unui acces direct și facil în incintă.





## 2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

Zona studiată dispune de rețele de alimentare cu apă, canalizare, telecomunicații și energie electrică.

### ALIMENTARE CU APĂ

În zona, în prezent, există un sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă.

### CANALIZARE

În zona, în prezent, există un sistem centralizat de canalizare menajeră.

### ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

În zona studiată, în prezent, există un sistem centralizat de alimentare cu energie electrică.

### TELECOMUNICAȚII

În zona studiată, în prezent, există o rețea de telecomunicații.

### ALIMENTARE CU CĂLDURĂ

Nu este cazul.

### ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

În zona studiată, în prezent, există un sistem centralizat de alimentare cu gaze naturale.

### GOSPODĂRIE COMUNALĂ

În zonă, gospodărirea deșeurilor se face prin colectarea și depozitarea temporară la adresă. Evacuarea acestora este realizată de firma de salubritate a orașului.

## 2.7. PROBLEME DE MEDIU

### RELAȚIA CADRU NATURAL – CADRU CONSTRUIT

Situația propusă în zonă, nu afectează cadrul natural.

Prin Regulamentul local propus se va asigura un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi. Prin prezentul PUZ se impune min 50% (pentru zonele cu locuințe individuale) - conform prevederilor din HCL nr. 669/2023, respectiv 30% (pentru zonele cu construcții comerciale) - conform prevederilor din HCL nr. 572 din 26.10.2022, se vor planta arbori în raport de 1/50 (buc/mp) din suprafața minimă de spațiu verde. În ceea ce privește zonele cu construcții comerciale, se vor amenaja locuri de parcare conform H.G.R. 525/1996, iar la fiecare 4 locuri de parcare este obligatorie parcare a unui arbore, conform HCL nr. 572/2022.







## EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

În ansamblul zonei nu există riscuri naturale majore, terenul are stabilitatea asigurată (nu există riscul unor alunecări de teren), nu prezintă pericole de explozie accidentală pe teren nu se depozitează carburanți sau substanțe periculoase sau zone supuse periodic inundațiilor.

## CĂI DE COMUNICAȚIE

Accesul la parcelele nou propuse se va realiza de pe strada Agricultorilor cât și de pe strada nou propusă. În incinta fiecărui lot se vor realiza: platforme, parcaje, spații verzi și trotuare.

Strada nou propusă va avea un profil stradal de 12.00 m, fiind alcătuit din 2xbenzi de circulație (2x3.50 m), spații verzi cu lățimea de 2x1.00 m, trotuare cu lățimea de 2x1.50m. Aceasta va fi racordată la str. Agricultorilor cu raze circulare de R=6.00 m, astfel rezultând o intersecție tip „T”.

Circulația autovehiculelor se va organiza prin amenajări constructive și marcaje speciale astfel încât să se asigure: acces direct, accesul facil al autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la obiectivele din incintă.

Accesele prevăzute spre noile parcele rezultate după reparcelare se vor racorda direct la str. Agricultorilor prin raze circulare R=3.00m și vor avea o lățime de 5.00 m, asigurând și accesul pietonal spre parcele, cât și din strada cu un profil de 12.00 m nou propusă.

## ECHIPARE TEHNICO-EDILITARĂ

Conform memoriilor de specialitate rezumate în cap. 2.6. situația utilităților fiind prezentată anterior.

## EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Nu este cazul.

## EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Zona nu prezintă potențial balnear sau turistic.

## 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Din punct de vedere al administrației locale, investiția propusă se încadrează în planul de dezvoltare al localității și este oportună conform avizului de oportunitate nr. 13 din 13.05.2024

A fost întocmit Raportul Informării și Consultării Publicului Realizată Etapa I – Pregătitoare – Anunțarea Intenției De Elaborare P.U.Z. nr. ad. 33763/A5/13.05.2024, conform căreia:

- Documentația disponibilă la Serviciul Dezvoltare Urbană și Protejare Monumente nu a fost consultată de nici o persoană. Nu au fost formulate obiecții.





### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Din analiza datelor existente, a documentațiilor de urbanism menționate anterior, a specificațiilor din tema de proiectare și C.U. nr. 1848/07.12.2023 rezultă că aceste elemente pot constitui o premisă reală pentru abordarea unor propuneri asemănătoare pe terenurile adiacente.

#### 3.2. PREVEDERI ALE P.U.G.

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. 502/2018 amplasamentul este definit ca fiind parte din U.T.R. 54, funcțiune dominantă zonă industrială, subzone funcționale L.M. – zonă rezidențială cu clădiri P, P+1. P+2, subzona LMu54, subzonă predominant rezidențială cu clădiri de tip urban, iar funcțiunile complementare admise în zonă sunt spații comerciale.

#### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Cadrul natural existent în zona studiată nu prezintă potențial peisagistic valoros, nefiind necesare măsuri de punere în valoare ale unor elemente naturale valoroase (vegetație, faună, cursuri de apă, oglinzi de apă, etc.). Terenul nu prezintă vegetație înaltă (arbori, arbuști) care să necesite a fi tăiată. Vegetația existentă nu împiedică realizarea investiției. Nu există o relație vizuală favorabilă cu forme de relief sau elemente valoroase de peisaj aflate la distanță.

**P.O.T. existent = 35%**

**C.U.T. existent = 1,05**

**Regim de înaltime: P,P+1, P+2E.**

#### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

##### ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI ȘI A TRANSPORTULUI ÎN COMUN

##### *CIRCULAȚIA RUTIERĂ*

Accesul la parcelele nou propuse se va realiza de pe strada Agricultorilor cât și de pe strada nou propusă. În incinta fiecărui lot se vor realiza: platforme, parcaje, spații verzi și trotuare.

Strada nou propusă va avea un profil stradal de 12.00 m, fiind alcătuit din 2xbenzi de circulație (2x3.50 m), spații verzi cu lățimea de 2x1.00 m, trotuare cu lățimea de 2x1.50m. Aceasta va fi racordată la str. Agricultorilor cu raze circulare de R=6.00 m, astfel rezultând o intersecție tip „T”.

Circulația autovehiculelor se va organiza prin amenajări constructive și marcaje speciale astfel încât să se asigure: acces direct, accesul facil al autospecialelor de intervenție în caz de incendiu la obiectivele din incintă.

Accesele prevazute spre noile parcele rezultate după reparcelare se vor racorda direct la str. Agricultorilor prin raze circulare R=3.00m și vor avea o lățime de 5.00 m, asigurând și accesul pietonal spre parcele, cât și din strada cu un profil de 12.00 m nou propusă.





Conform „REGULAMENTULUI PRIVIND ASIGURAREA NUMARULUI MINIM DE LOCURI DE PARCARE, PENTRU LUCRARILE DE CONSTRUCTII SI AMENAJARI AUTORIZATE PE RAZA MUN. ARAD” pentru construcții locuințe unifamiliale cu suprafața utilă a construcției mai mare de 120 mp se vor amenaja două locuri de parcare pentru fiecare parcelă. Pe parcelele prevăzute ca zone de funcțiuni complementare: comerț, servicii și spații administrative, numărul locurilor de parcare se va definitiva la faza D.T.A.C.

Costul tuturor lucrărilor aferente amenajării accesului rutier, 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.

#### *TRANSPORT ÎN COMUN*

Parcelele reglementate nu au un acces facil la rețeaua de transport în comun.

#### **ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI FERROVIARE**

Nu este cazul.

#### **ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI NAVALE**

Nu este cazul.

#### **ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI AERIENE**

Nu este cazul.

### **3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI URBANISTICI**

Din punct de vedere funcțional, incinta cu propuneri se împarte în Zonă rezidențială unifamilială: **Liz** (locuințe individuale izolate), **Lii** (locuințe înșiruite), **Lic** (locuințe cuplate).

Este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni:

#### **1. Construcțiile care se pot autoriza direct vor avea următoarele destinații:**

- construcții cu funcțiune de locuire individuală, înșiruite, cuplate.

#### **Funcțiunile complementare admise ale zonei**

Se permite autorizarea funcțiunilor complementare compatibile cu zona rezidențială :

- unități comerț cu amanuntul;
- servicii - birouri specializate - diverse profesii ( ex.: consultanță , birouri notariale, spații administrative e.t.c. );
- servicii medicale - clinici;
- servicii învățământ ( grădinițe, servicii after-school, diverse cursuri / instruirii);

#### **Construcții de agrement:**

- Locuri de joacă, spații verzi amenajate

#### **Dotări ale incintelor propuse:**





- Spații de protecție și aliniament în incinte
- Accese pietonale, carosabile, parcaje
- Platforme circulației auto și pietonale în incinte, parking-uri
- Construcții și instalații tehnico edilitare necesare incintei studiate

## **2. Utilizări permise cu condiții:**

- Construcții și instalații tehnico-edilitare necesare zonei, cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona rezidențială sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.

## **3. Construcții cu funcțiuni aprobate prin elaborare PUZ:**

- Construcții cu funcțiuni amintite mai sus, care nu se integrează în parametrii urbanistici propuși prin această documentație (POT=40%, CUT=1,5, regim de înălțime P+2E+M, înălțimea maximă a construcției la cornișă 10,00m)

## **4. Construcții cu funcțiuni interzise în zonă:**

- Servicii de tip industrial, producție poluantă și nepoluantă (industrie de produse pentru construcții, produse de agricultură, silvicultură, industrie prelucrătoare);
- Activități de creștere a animalelor, ferme agro-zootehnice, abatoare;
- Funcțiunii de depozitare deșeuri;
- Funcțiuni generatoare de poluare și riscuri tehnologice;
- Sunt interzise toate funcțiunile descrise în art. nr. 11 din cadrul OMS. nr. 119 / 2014.

## **5. Interdicții temporare de construire:**

- nu este cazul

### **Subunități:**

- Ted – tehnico edilitare;
- Cc – căi de comunicație carosabile pentru mașini;
- Cci – Platforme auto și pietonale de incintă;
- Cp – căi de comunicație pietonale sau piste biciclete;
- P – platforme parcaje amenajate la sol;
- Sp – Spații verzi plantate;
- Spa – Spații verzi de aliniament din domeniul public;
- Spi – Spații verzi amenajate la sol în incintă;

### INDICATORI URBANISTICI

### **Unitate funcțională rezidențială – unifamilială /clădire (Liz, Lii, Lic, ):**

	EXISTENT	PROPUS
P.O.T.	35,00%	40,00%
C.U.T.	1.02	1.5





\* *LOCUINȚE INDIVIDUALE IZOLATE (Liz), ÎNȘIRUITE (Lii) / CUPLATE (Lic)*

**Situația existentă conform P.U.G. :**

P.O.T. existent = 35%

C.U.T. existent = 1,02

S teren = 10.401,00 mp

Regim de înălțime: P,P+1, P+2E.

**Situația propusă :**

**P.O.T. max. : 40%**

**C.U.T. max. : 1,5;**

**Regimul de înălțime. : P+2E+M;**

**H max. coamă = 12,50 m, H max. cornișă = 10,00 m;**

**Spatii verzi:**

- **min. 35% (pentru zonele cu locuințe individuale) - conform prevederilor din HCL nr. 572/2022.**

**În cazul alipirii mai multor parcele, amplasarea construcțiilor pe lot se va face cu respectarea procentului de spațiu verde pe lot și a numărului minim de locuri de parcare conform funcțiunii acomodate.**

**Pentru fiecare unitate locativă se vor asigura minim două locuri de parcare în interiorul lotului supus investiției.**

### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Prezenta documentație are rolul de a iniția consultările cu furnizorii de utilități și de a obține acorduri de principiu cu privire la investițiile propuse la nivel de Plan Urbanistic Zonal.

#### ALIMENTARE CU APĂ

Apă potabilă necesară pentru obiectivul studiat va fi folosită în special pentru asigurarea nevoilor de apă pentru consum menajer.

La trecerile prin fundații conductele trebuie protejate cu tub de protecție din țevă de oțel neagră, iar golurile etanșate.

Conducta de banșament va fi dimensionată corespunzător din punct de vedere hidraulic și al încărcărilor statice la care va fi supusă.

#### CANALIZARE MENAJERĂ

Apele uzate menajere rezultate se vor încadra din punct de vedere a încărcării cu poluanți în limitele stabilite conform NTPA 002/2005.

Apele uzate menajera vor fi deversate la rețeaua stradala de canalizare menajera, prin intermediul unei conducte de racord conectate la rețeaua stradala existenta de canalizare menajera aflata pe Str. Agricultorilor, avand dimensiunea Ø250mm,





Conducta de racord propusă va fi dimensionată atât pentru evacuarea debitului de apă uzată menajeră cât și pentru descărcarea controlată a bazinului de retenție apă pluvială.

Racordul la rețeaua stradală se va realiza prin intermediul unui cămin de racord, amplasat pe domeniul public. Căminul de racord se va executa din beton, cu capac din fontă, carosabil.

Colectarea și evacuarea apei uzate de la obiectele sanitare din imobil se va face la interior prin tuburi din polietilenă pentru scurgere cu mufă și garnitură de cauciuc, dirijate spre căminele menajere propuse a se realiza la exterior.

Conductele de canalizare menajeră de la exterior vor fi din tuburi din PVC SN 4 pentru scurgere, cu mufă și garnitură de cauciuc pentru etanșare, montate îngropat în pământ sub adâncimea de îngheț, pe un strat de nisip de 10 cm grosime, după care se vor acoperi cu un strat de nisip de 10 cm grosime. Pământul de acoperire se va compacta cu maiul de mână în straturi successive.

În limita de proprietate se vor monta cămine pentru inspecție și curățire, din polietilenă sau PVC, cu capace și ramă din fontă necarosabile și/sau carosabile, în funcție de zona de amplasare. Panta cu care se vor monta conductele de la exterior va fi în funcție de dimensiunile acestora.

#### CANALIZARE PLUVIALĂ

Apele pluviale convențional curate de pe acoperișul imobilelor vor fi preluate printr-un sistem separat de canalizare pluvială.

Apele pluviale cu hidrocarburi vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere amplasate în zona carosabilă și vor fi dirijate către un seapartor de hidrocarburi, printr-un sistem separat de canalizare pluvială.

#### ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Alimentarea cu energie electrică a noilor obiective propuse spre construire, se va realiza prin racordul la rețeaua existentă din zonă. În zona studiată există posibilitatea racordării în baza informațiilor ce vor fi puse la dispoziție de furnizori în procesul de avizare.

#### TELECOMUNICAȚII

Existența în zonă a liniilor de telecomunicații va fi indicată prin aviz, iar noile obiective propuse spre construire, vor fi racordate la acestea.

#### ALIMENTARE CU AGENT TERMIC

Nu este cazul.

#### ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale a noilor obiective propuse spre construire, se va realiza prin racordul la rețeaua existentă din zonă.

#### GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Colectarea, transportul și depozitare rezidurilor menajere, servicii prestate în favoarea beneficiarului, la prețul și în condițiile prevăzute în contract se va face de o firmă specializată. Va fi



asigurată stocarea deșeurilor în spații special delimitate pe perimetrul parcelei și accesul liber pentru mijloacele auto ale firmelor de salubritate. Nu există deșeuri periculoase care să rezulte în urma activităților desfășurate pe amplasament iar stocarea lor din alte surse este strict interzisă

### 3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție și nici potențial balnear sau turistic. Zona nu este expusă riscurilor naturale, nu este inundabilă, iar terenul are stabilitatea asigurată. Se va asigura în consecință un balans optim între suprafețele ocupate de construcții și cele rezervate spațiilor verzi.

Nu se impun probleme deosebite de protecție a mediului, altele decât cele ce se impun în mod curent conform legislației în vigoare.

De asemenea, nu se constată în acest moment în zonă activități poluante care să impună luarea de măsuri speciale.

Lucrările propuse nu influențează semnificativ regimul apelor de suprafață sau subterane și nici obiectivele existente sau programate în zonă.

#### EPURAREA APELOR UZATE

Sistem centralizat de colectare și evacuare ape pluviale:

Apele de pe platformele carosabile din incintă vor fi colectate prin guri de scurgere cu sifon și depozit, prevăzute cu grătare din fontă carosabile care vor reține materiile groșiere în suspensie.

Apele de pe platformele carosabile din incintă vor fi trecute obligatoriu printr-o instalație de tratare – separator de nămol și hidrocarburi prevăzută cu filtru coalescent – după care vor fi evacuate în canalul pluvial stradal existent sau în canalul de desecare după caz.

Apele pluviale de pe clădirile din incintă sunt considerate convențional curate, acestea putând fi evacuate în zone verzi.

Montarea conductelor de canalizare pluvială din incintă se va face la o distanță de cel puțin 3,00m față de fundațiile clădirilor propuse.

Evacuarea apelor pluviale din incintă, în canalul pluvial stradal existent se va face în baza avizului de racordare stabilită de administratorul rețelei pluviale din zonă.

Calitatea apelor evacuate se va încadra în limitele de încărcare cu poluanți conform NTPA 001/2005 dacă nu se impun și alte restricții.

#### DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR

În municipiul Arad, colectarea deșeurilor se face centralizat, de firmă specializată, pe întreg teritoriul orașului, cu utilaje adecvate. Se vor asigura containere EU de 1,1 mc sau pubele de 120 l, se prevede preselecția de la producător pe principalele tipuri de deșeuri urbane – vegetale, hârtie, sticlă, plastic.



RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDĂRI DE MALURI, PLANTĂRI DE ZONE VERZI ETC.

Nu este cazul.

ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAȚII VERZI

*Zonă rezidențială – Locuințe (Liz, Lii, Lic)*

Autorizarea de construire va conține condiția menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției. Realizarea plantării de arbori se va face la o distanță care să nu pună în pericol construcția, sub aspectul stabilității.

Vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ în exteriorul clădirii – minim 35%. Suprafața de spațiu verde amenajat se va calcula ponderat în raport cu funcțiunile alese pe teren în momentul realizării Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construire.

PROTEJAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU, PRIN INSTITUIREA DE ZONE PROTEJATE

Incinta cu propuneri nu include bunuri de patrimoniu ce ar necesita implementarea unei zone de protecție.

REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ

Data fiind situația existentă a amplasamentului, din punct de vedere peisagistic, și reglementările impuse prin prezenta documentație, nu este diminuată valoarea peisagistică a zonei.

VALORIFICAREA POTENȚIALULUI TURISTIC ȘI BALNEAR

Nu este cazul.

ELIMINAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE

Prin finalizarea lucrărilor preconizate în prezenta documentație, dispar în totalitate următoarele disfuncționalități existente privind:

- asigurarea accesului în incinta cu propuneri se va realiza prin racordare loturilor propuse la str. Agricultorilor și realizarea unei noi str. pentru celelalte loturi.

### 3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

În zona studiată există:

- terenuri proprietate publică de interes local (str. Agricultorilor);
- nu există terenuri proprietate privată de interes național sau județean.

Celelalte tipuri de teren – proprietate publică și privată de interes local, proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice sunt, de asemenea, prezentate în planșa **U04 Proprietatea asupra terenurilor**.

## 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

ÎNSCRIEREA AMENAJĂRII ÎN PREVEDERILE P.UG.

La nivel de U.T.R., prin realizarea investiției se va asigura utilizarea eficientă a terenului studiat, în conformitate cu caracterul și tendința de dezvoltare a zonei.







Prin prezentul proiect se pune în valoare un amplasament neutilizat ce se prezintă ca o disfuncționalitate a zonei. Astfel, din considerente atât funcționale, cât și din punct de vedere al accesibilității zonei de locuit din proximitate, proiectul contribuie la dezvoltarea echilibrată a zonei.

## CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENȚIE

Pentru ca propunerea să fie susținută și materializată, categoriile de intervenție sunt:

- Realizarea bransamentelor și a rețelelor edilitare de incintă;
- Realizarea noi străzi propuse;
- Realizarea racordurilor de acces la incinta propusă spre reglementare;
- Realizarea de parcaje.

Enumerarea prezentată nu este obligatorie și ca priorități de intervenție, ordinea acestora este dictată și de sursele de finanțare pentru diversele lucrări, dar este obligatorie asigurarea tuturor utilităților a tuturor obiectivelor înainte de punerea lor în funcțiune.

## APRECIERI ALE ELABORATORULUI DOCUMENTAȚIEI P.U.Z.

Ca elaboratori ai documentației, considerăm că ea reflectă potențialul și cerințele zonei, respectiv localității, asigurând o continuitate a dezvoltării economice într-o zonă ce oferă bune premise în acest sens.

Restricțiile posibile – funcționale, de destinație, calitate, indicatori ocupare teren etc. sunt cele din capitolele de propuneri și detaliate în regulamentul aferent prezentului PUZ.

Pentru etapele următoare, în vederea creării condițiilor de finalizare a prevederilor PUZ considerăm necesare următoarele operații și acțiuni:

- Aprobarea P.U.Z. prin H.C.L.M.;
- Impunerea prin regulamente, caiete de sarcini, certificate de urbanism și autorizații de construcții a unor soluții arhitectural-peisagere valoroase, neșablonate, ce să confere o reală personalitate a acestei zone.

Întocmit,  
Arh. Ela FALCĂ

Urbanism,  
Arh. Gheorghe SECULICI  
R.U.R. – DE

